



República de Colombia
Tribunal Superior Del Distrito
Judicial De Valledupar
Sala Cuarta de Decisión Civil – Familia – Laboral

HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado Ponente

PROCESO: VERBAL – RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2019-00056-01
DEMANDANTES: LOURDES RAMÍREZ MÁRQUEZ
DEMANDADOS: ORLANDO DE JESÚS PUELLO CERA

Valledupar, cuatro (4) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

SENTENCIA

Procede la Sala a desatar el recurso de apelación interpuesto por el demandante contra la sentencia 5 de noviembre de 2020, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, al interior del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

Lourdes Ramírez Márquez, promovió demanda para que se declare la resolución del contrato contenido en Escritura Pública No. 3216 de 18 de septiembre de 2015, suscrito entre ella y Orlando De Jesús Puello Cera por incumplimiento, el cual tuvo por objeto la venta en favor del demandado del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-84120 y cédula catastral No. 010412130005000, ubicado en la Calle 9 #19E-27 de Valledupar, concretamente en el conjunto residencial Villa Carolina. En consecuencia, se ordene a la Notaría Primera del Círculo de Valledupar la cancelación de la Escritura Pública No. 3216 de 18 de septiembre de 2015 y al Registrador de Instrumentos Públicos del mismo Círculo igual suerte para el registro en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-84120.

Subsidiariamente, en caso de no prosperar la pretensión principal, se declare que la demandante sufrió “*Lesión Enorme*” en el contrato de compraventa referenciado, en consecuencia, se dé su rescisión y ordene al demandado reajustar el precio de venta so pena de darse aplicación a la cancelación de la Escritura.

En respaldo de sus pretensiones, narró, mediante Escritura Pública No. 3216 de 18 de septiembre de 2015, Lourdes Ramírez Márquez dio en venta un inmueble de su propiedad en favor de Orlando De Jesús Puello. En este, las partes verbalmente acordaron como precio la cifra de DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$219.000.000), pagaderos de la siguiente forma:

“a. La Suma de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000), con la firma de la escritura. b. El saldo, o sea la suma de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$144.000.000), un mes después a la firma de la escritura.”

Señaló, en la Escritura protocolizada ante la Notaría Primera del Círculo de Valledupar, se estableció como precio de venta la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000), no obstante, dicha cantidad no corresponde al precio real pactado entre las partes.

Indicó, el negocio jurídico se realizó de esa forma en virtud de la buena fe y el vínculo de confianza existente entre los contratantes, en virtud a que Orlando De Jesús Puello era yerno de la hoy demandante, pues, en un plazo menor al de un año previo a la interposición de la demanda, aquel sostenía una unión marital de hecho con María Lourdes Zuleta, hija de Lourdes Ramírez Márquez.

Enseñó, una vez vencido el plazo pactado de manera verbal, Orlando Puello Cera, jamás pagó lo adeudado, manifestando que no tenía ninguna disposición de hacerlo.

Alegó, se encuentra en su derecho de solicitar la Resolución del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 3216 de 18 de septiembre de 2015, a causa del incumplimiento por parte del demandado de las obligaciones totales convenidas.

Explicó, si bien el precio del contrato de compraventa protocolizado ante la Notaría Primera del Círculo de Valledupar equivalía a \$75.000.000, suma percibida por la demandante, el bien raíz a la fecha de la venta tenía un valor comercial de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$220.000.000), por lo que se tipificó el defecto objetivo del contrato, es decir, lesión enorme.

Asimismo, con la transacción realizada sufrió grandes perjuicios en su esfera económica, como consecuencia del incumplimiento de lo pactado y por la desproporción del precio que fue pagado por el inmueble objeto de litigio.

II. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de 19 de marzo de 2019, el Juzgado cognoscente admitió la demanda contra Orlando Puello Cera y ordenó prestar caución por la suma de ochenta millones de pesos (\$80.000.000.00) previo decreto de medida cautelar.

Notificado y ejecutoriado el proveído anterior, mediante escrito de 29 de noviembre de 2019, el demandado dio contestación a la demanda, aceptó los hechos 1°, 2° y 3°, el 6° de manera parcial, negó el 4 y 7 e indicó el 5° y 8° no se trataban de hechos sino apreciaciones subjetivas de la demandante.

Indicó, si bien era cierto que el precio acordado del bien fue de \$219,000.000, los contratantes, por economía en el pago de gastos notariales y otros, pactaron en escritura pública de venta el valor de \$75,000.000.00, por lo que el saldo restante de \$144,000.000.00, se pagó mediante abonos que el demandado hizo mediante transferencias bancarias a través de la cuenta de ahorro de Bancolombia No. 197-297758-38, cuya titular era María Lourdes Zuleta a la cuenta No. 524-226929-75, de la demandante, prueba de ello, la consignación de \$108.494.000 de 21 de noviembre de 2015.

Pagos que se hicieron de dicha forma, por disposición y autorización de Lourdes Ramírez Márquez, dada la confianza entre el demandado y la hija de la actora quienes tenían una unión marital de hecho vigente para la época del negocio jurídico.

Expresó, el certificado de 8 de noviembre de 2016 firmado en referencia por no haber cumplido con la totalidad de la obligación adeudada lo hizo a solicitud de la demandante, para justificar tal hecho frente a su esposo Jorge Luis Zuleta, que no había recibido la totalidad del precio de venta. Por lo anterior, resultan falsas las declaraciones allí descritas, pues, a la fecha del documento las obligaciones adeudadas ya habían sido canceladas y se suscribió exclusivamente por la relación de confianza que tenía con su suegra.

Arguyó, en acuerdo previo con la demandante, Puello Cera consignó a la cuenta bancaria de su entonces compañera permanente, María Lourdes Zuleta, la cantidad de \$144.000.000,00 correspondientes al precio acordado, para que fueran destinados a Lourdes Ramírez Márquez. En tal sentido, a fecha de 21 de noviembre de 2015 le consignó la suma de \$108.494.000,00, dejando la deuda saldada. En consecuencia, propuso las siguientes excepciones: *“Falta de causa para pedir”*, *“inexistencia de la obligación”*, *“cobro de lo no debido”*, *“enriquecimiento ilícito”* y, *“genérica”*.

“Falta de causa para pedir”, al señalar, la demanda no se ajusta a la realidad procesal en atención que el demandado pagó las obligaciones acordadas en su totalidad. Por otra parte, la demandante no ha cumplido con la entrega del inmueble adquirido mediante compraventa.

“Inexistencia de la obligación”, dado, entre las obligaciones pactadas entre las partes para el perfeccionamiento del contrato no se avizora incumplimiento alguno por el demandado, por cuanto, las formas en que se pactó se realizarían los pagos, por tanto, no hay incumplimiento imputable él.

“Cobro de lo no debido”, al no observarse existencia de alguna obligación pendiente de cancelar en cabeza del demandado, luego se entiende, *“el pago” realizado* corresponde a un modo directo de extinguir las obligaciones.

“Enriquecimiento sin causa”, por cuanto el pago total de las obligaciones pactadas se efectuó, por ende, se perseguiría un enriquecimiento injustificado a la luz del artículo 154 del Código Civil.

“Genérica”, consistente en la declaración de todas aquellas excepciones no propuestas que resultaren probadas en el transcurso del proceso.

En consecuencia, se opuso a totalidad las pretensiones de la demanda con la insistencia que la obligación convenida en el contrato de compraventa fue pagada en su totalidad.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, mediante sentencia de 5 de noviembre de 2020, negó la totalidad de las pretensiones, resolviendo lo siguiente:

“PRIMERO: DESESTIMAR las pretensiones de la demanda presentada por LOURDES RAMIREZ MARQUEZ, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Declarar probada de manera oficiosa la excepción de mérito denominada falta de legitimación en la causa por activa, como consecuencia de lo anterior, se declara terminado el proceso verbal de resolución de contrato de compraventa promovido por LOURDES RAMIREZ MARQUEZ en contra de ORLANDO DE JESÚS PUELLO CERA.

TERCERO: Condénese en costas a la parte demandada. Fijense como agencias en derecho el equivalente al 3% de las pretensiones negadas, lo que equivalen a la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00), inclúyanse en la liquidación de costas.”

Como sustento de la decisión, indicó, de acuerdo con los elementos que reposaban en el plenario, la actora no acreditó la entrega material del inmueble al comprador, hecho que daba al traste la acción, pues, la jurisprudencia enseña, los presupuestos de procedencia se reducen a los siguientes: i) Acreditación del cumplimiento de las prestaciones que correspondían al demandante y ii) allegar prueba del incumplimiento del demandado, fuera total o parcial.

Expresó, existió un claro incumplimiento de las obligaciones contractuales convenidas en la Escritura Pública No. 3216, específicamente, su cláusula octava que establecía que el inmueble sería entregado el mismo día de firma de la escritura, sin embargo, del interrogatorio de parte del demandado, la declaración de la hija de la demandante, María Lourdes Zuleta, copia de la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por Jorge Luis Zuleta Gutiérrez, ex marido de la demandante en este proceso, la afirmación hecha en alegatos de conclusión consistente en que “...el inmueble no le fue entregado al demandado porque no tenía derecho material para recibir algo por lo que no había pagado y que solo había abonado”, dieron cuenta que ello no ocurrió.

Destacó, el testimonio de María Lourdes Zuleta Ramírez el cual señaló que su padre, posterior al desistimiento de la demanda referenciada, se fue a vivir nuevamente al inmueble objeto de la litis.

Indicó, de acuerdo a las normas que rigen los contratos, la demandante debió en primer momento, dar la cosa objeto de la compraventa en atención a su obligación de entrega pactada para el mismo día de la firma de la escritura pública, carga que no fue satisfecha, al tiempo que, no se avizoró existencia o acuerdo de plazo respecto de los otros pagos presuntamente adeudados por el demandado, en consecuencia, al quedar al libre albedrío tal punto, no podría predicarse incumplimiento alguno de este último al que tampoco se constituyó en mora.

Concluyó, si bien, la acreditación de la falta de entrega del inmueble resultaba suficiente para negar las pretensiones, destacó, el libelo introductorio afirmó, posterior a la firma de la Escritura Pública No. 3216 no se realizaron más pagos, hecho que resultaba contradictorio con las declaraciones rendidas por la demandada en la que manifestó haber recibido transferencias bancarias posterior a la formalización de la compraventa.

Frente a las pretensiones subsidiarias, arguyó, aquellas corrían la misma suerte de las principales, pues a la luz de los requisitos exigidos por la ley para la prosperidad del instituto de lesión enorme era necesario que la cosa se encontrara en poder del comprador, situación que no fue acreditada en el curso del proceso. Tampoco era posible predicar la existencia de una desproporción económica enorme, toda vez que si bien la demandante solo recibió \$75.000.000, en el interrogatorio de parte reconoció que el negocio jurídico se celebró por \$219.000.000, ello que, contrastado con los \$333.257.077,50 correspondiente a avalúo catastral para el 2015, no resulta por debajo del 50%.

Por todo, no se advertía lesión al patrimonio de Lourdes Ramírez, en consecuencia, al no demostrarse todos los elementos axiológicos necesarios para solicitar la resolución de un contrato de compraventa, lo pertinente era la declaración de las excepciones denominadas “*falta de legitimación por activa y exceptio non adimpleti contractus*”.

IV. DEL RECURSO

Inconforme, la **parte demandante** interpuso recurso de apelación, para lo cual indicó, el Despacho incurrió en una serie de yerros sustanciales a la hora de proferir el fallo, el primero que denominó: 1. Imparcialidad del

fallador de primera instancia; 2. ausencia de interés y ánimo del demandado para recibir; 3. inexistencia del negocio jurídico verbal y, 4. Lesión Enorme.

Respecto del **primero**, afirmó, quedó evidenciada la falta de imparcialidad de la juzgadora de primera instancia, como quiera que en el interrogatorio de parte expresó abiertamente que la demandante estaba mintiendo y, con base en dicha inclinación, decidió amonestarla. También, tergiversó lo expresado en el escrito de demanda y en interrogatorio practicado al expresar lo siguiente: *“Amén de que pierde credibilidad lo afirmado en la demanda de que no recibió un solo peso cuando en su interrogatorio con fuerza de confesión admitió haber recibido los 75 millones de pesos, más otros abonos realizados por el demandado con posterioridad a través de transferencias bancarias”*

Alegó, nunca se ha desconocido recibir el pago de \$75,000.000.00 como se admitió en la demanda e interrogatorio, pues así se dijo haberlo hecho antes de firmar la escritura pública No. 3216 de 18 de septiembre de 2015.

Destacó, el apoderado y su demandado concurrieron juntos a la audiencia de 21 de octubre de 2020, hecho que está prohibido, sin embargo, la juez no hizo ni dijo nada al respecto, además, negó la solicitud de compulsas de copias a la Fiscalía General de la Nación.

Afirmó, el demandado mintió abiertamente tanto en la contestación de la demanda como en interrogatorio, pues dijo haber cancelado \$108.494.000 a la demandante por medio de la cuenta bancaria de María Lourdes Zuleta, sin embargo, en el curso del proceso se demostró que esta cuenta bancaria la manejaba exclusivamente el demandado.

Reparó, la Juzgadora tuvo en cuenta el contenido de la escritura pública celebrada para indicar que no se cumplió con la cláusula contentiva de la obligación de entrega de la cosa, no haciendo lo mismo para con el precio allí plasmado, este, que daba cabida al instituto de la Lesión enorme, en su lugar, valió el monto verbal de \$219.000.000 para desestimar la pretensión subsidiaria.

En cuanto al **segundo**, señaló, en la sentencia se hizo una clara alusión a la falta de entrega del inmueble objeto del contrato, hecho que por

sí solo dio cabida a la falta de prosperidad de la demanda, sin embargo, el demandante no hizo requerimiento para la realización de tal diligencia.

Afirmó, el contrato de compraventa se efectuó en 2015 y hasta la fecha de la presentación de la demanda de resolución, el accionado no había recurrido a ningún tipo de acción judicial, administrativa o personal para hacer efectiva la entrega del inmueble, incluso, siquiera cuando el ex marido de Lourdes Ramírez Márquez tramitó demanda de pertenencia en su contra.

Agregó, el desinterés del accionado se avizora en el testimonio de María Lourdes Zuleta, pues se advierte, el inmueble referenciado pasaría a ser parte del patrimonio de la testigo en virtud de la liquidación de la “*sociedad conyugal*” entre Orlando Puello y la hija de la demandante.

Concluyó, no puede haber incumplimiento de la demandante sino existió ánimo, interés o voluntad del comprador para recibir.

A lo **tercero**, afirmó, debía tomarse como precio, el estipulado en la escritura pública por \$75.000.000, más no el que se dijo pactado privadamente por las partes, pues, el artículo 1857 del Código Civil señala que el contrato de compraventa de bienes inmuebles además del conceso sobre la cosa y el precio requiere de solemnidad, elevarlo a escritura pública.

Respecto del **cuarto reparo**, afirmó, erró la *a quo* al desestimar la pretensión subsidiaria por lesión enorme, pues, tal como se probó en el plenario, la demandante recibió por la venta del inmueble la suma de \$75.000.000,00, siendo que a la fecha de la venta -2015- el valor comercial del bien era de \$220.000.000,00, luego entonces recibió menos de la mitad del valor real de la cosa.

Señaló, la juzgadora se basó en la no entrega de la cosa para decir que no se cumplían los requisitos para que operara lesión enorme, específicamente, el que relata “*Que la cosa se conserve en poder del comprador*”, no obstante, dicha norma cuando habla de “poder”, hace referencia al poder dispositivo de la cosa, es decir, que no se haya vendido o transferido mediante acto jurídico posterior, lo cual en el caso no se dio, luego entonces, estando en poder del demandado, el requisito se probó

Concluyó, la resolución del contrato radica en la exagerada desproporción económica que recibió la demandante como fruto del contrato

celebrado mediante la escritura pública No. 3216 de fecha 18 de septiembre de 2015, protocolizada en la Notaria Primera del Círculo de Valledupar.

En consecuencia, solicitó revocar la sentencia de primera instancia en su totalidad, en su lugar, se condene a los demandados al pago total de los valores referenciados en las pretensiones de la demanda.

Para resolver el recurso presentado, los Magistrados, previa deliberación, exponen las siguientes:

V. CONSIDERACIONES

Conviene puntualizar, dado el alcance del recurso de apelación, las críticas expuestas por la recurrente respecto de la imparcialidad del *a quo*, amonestación realizada en curso de audiencia y omisión de solicitud de compulsa de copias a la Fiscalía General de la Nación para investigación del demandado por su declaración rendida en interrogatorio de parte no serán atendidas en este trámite, pues, sus fundamentaciones son ajenas al contenido u objetivo de la impugnación, ciñéndose el estudio consecuente a los verdaderos reparos de la decisión de instancia adoptada para la resolución de la litis.

Verificada la ausencia de irregularidades que puedan ocasionar la invalidación de lo actuado, así como la satisfacción de los presupuestos procesales para decidir el recurso de apelación en los términos y con las limitaciones que establece el artículo 328 del C.G.P y la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil del órgano cierre¹, es del caso resolver el fondo del litigio.

En el caso analizado, el problema jurídico a resolver se contrae a determinar si la demandante Lourdes Ramírez, vendedora, se encontraba legitimada para incoar acción resolutoria de contrato de compraventa de bien inmueble celebrado con Orlando José Puella Cera, al tiempo que, de manera subsidiaria, acreditó desproporción económica de tal magnitud que diera al traste por igual vía -resolución- dicho negocio.

¹ “El apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.).” (CSJ, sentencia del 1° de agosto de 2014, expediente SC10223-2014, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona).

La tesis que sostendrá la Sala es confirmar el veredicto reprochado, pues, el análisis de los elementos probatorios obrantes en el plenario dan cuenta la insatisfacción notoria de los presupuestos necesarios para ambas pretensiones, veamos.

1. De la Resolución del Contrato de Compraventa.

Enseña el derecho civil, especialmente, el artículo 1602 del Código, los contratos se celebran para cumplirse, en consecuencia, ambas partes deben estar dispuestas a ejecutarlos de manera efectiva y oportuna honrando tal principio general.

Bajo tal entendido, toda relación regida por la causa anterior - contrato-, pretende obligar al deudor a cumplir con la prestación debida, y en caso de que no lo haga, la ley otorga al acreedor la autoridad y los medios para obligarlo a ejecutarla de manera forzada.

Así, conforme lo normado en el canon 1546 del compendio en cita, en atención a la protección de la libertad de estipulación de los contratantes, la parte que cumple con las obligaciones anteriores o simultáneas que tenía a su cargo o que se allanó a cumplirlas, tiene el derecho de solicitar judicialmente a la parte inobservante la ejecución de la prestación que tiene a su cargo o la resolución del convenio si a ello hubiere lugar, en cualquier momento.

En este contexto, tiene dicho el órgano de cierre, ha *“(...) estimarse siempre y cuando se determine el cumplimiento del vendedor y, respectivamente, claro está, también el modo, tiempo y lugar sobre la forma como el adquirente debe realizar el pago y no lo hace; análisis que, en todo caso, corresponde hacerlo desde la perspectiva de las obligaciones propias de la compraventa, pues, para el primero, se circunscriben a la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida (art. 1880, C.C.); en cambio, frente al segundo, se ciñen al pago del precio convenido, “(...) en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario (...)” (arts. 1928 y 1929, C.C.).”*²

Sobre el instituto del pacto resolutivo tácito, la H. Corte Suprema ha decantado lo siguiente:

² SC5569-2019

“(…) entre la resolución expresa y la dicha condición resolutoria tácita por el incumplimiento de los contratos, ofrécese, desde la adopción de ésta última, una diferencia fundamental, a saber; la primera obra ipso jure, o sea que aniquila el derecho o la obligación condicional por el solo acaecer del hecho que la constituye (art. 1536), al paso que esta virtualidad deletérea en la condición resolutoria tácita está subordinada a la voluntad del acreedor insatisfecho, quien puede optar por persistir en el contrato y exigir su cumplimiento, o por impetrar la declaración judicial de resolución de éste, la que le permite liberarse de las obligaciones a su cargo, si alguna le restare insoluta, y repetir lo que haya dado o pagado en razón del contrato (art. 1544).

“(…) de lo últimamente dicho se concluye que, abandonando la nomenclatura antigua, más que una condición resolutoria tácita, se trata de una verdadera acción resolutoria de los contratos, establecida por la ley al lado de la acción de cumplimiento de los mismos (…)”³. (subrayado fuera de texto original)

Ahora, no es desconocido que por regla general el incumplimiento obedece a causas exógenas que provocan la ruptura del contrato, afectando el equilibrio contractual, por lo que, *“quien se ha allanado al cumplimiento queda en desventaja frente al incumplido de tal modo que, además, afecta y fracasa la finalidad del contrato, legitimando al contratante cumplido para la formulación de la acción resolutoria”*.⁴

Sobre el asunto, la jurisprudencia pacífica del órgano de cierre tiene establecido desde hace tiempo que, para que fructifique la opción de la que goza el acreedor para aniquilar el acto debe demostrar: a) la existencia de un contrato bilateral válido, b) el incumplimiento total o parcial de las prestaciones a cargo del demandado, y c) que él cumplió o se allanó a cumplir los deberes que la convención le impone (CSJ SC5312-2021 en cita de SC, 27 en. 1981).

De otra parte, también existe la posibilidad que los celebrantes del negocio dispongan dentro de su libertad contractual de la condición resolutoria como pasa a verse.

1.1 De la renuncia a la condición resolutoria tácita.

Desde otra, la doctrina de la Corte Suprema en su Sala Civil, permite que las partes renuncien a la condición resolutoria de los contratos bilaterales, ya sea, expresamente al consignarlo así o, tácitamente, al no

³ Ibidem.

⁴ Ibidem.

ejercer la acción correspondiente. Ello, tras considerar que tal alternativa responde a interés privado que no compromete el orden público ni las buenas costumbres. Al tenor literal refirió lo siguiente:

“(...) el desprendimiento de la resolución bien puede acontecer por expresa manifestación ó por el no ejercicio de la acción pertinente; en todo caso, emerge, sin a menor duda, que en los contratos bilaterales de libre discusión, es un derecho susceptible de ser dispuesto por cualquiera de los contratantes, en la medida en que no violenta o desconoce el orden público, empero, en convenios de otra índole, habrá de establecerse si la resignación de una prerrogativa como la mentada, es producto de una cláusula abusiva o reflejo de las condiciones plasmadas en ejercicio de posición dominante, hipótesis ante las cuales, por obvias razones, no puede considerarse tal consagración bajo el amparo de la voluntad de las partes o de la normatividad.”⁵
(subrayado propio)

En pronunciamiento reciente, la misma Corporación en decisión SC5312-2021, indicó:

*“La doctrina de la Corte **ha previsto la posibilidad de que las partes renuncien a la condición resolutoria que los contratos bilaterales llevan envuelta,** ora de forma **expresa al así manifestarlo,** ora tácitamente por el no ejercicio de la correspondiente acción, comoquiera que **ha entendido que se trata de una alternativa que consulta un interés netamente privado y que, por lo tanto, en su consagración no están comprometidos el orden público ni las buenas costumbres, de tal suerte que resulta vdisponible.***

En tal sentido, en SC 23 feb. 2012, exp. 2007-00067-01 señaló que

“(...) la renuncia expresa o tácita de la potestad resolutoria, en línea de principio, no vulnera normas de aquel linaje, en la medida en que su prescindencia sólo implica desechar la posibilidad de terminar el contrato por una de tantas circunstancias que pueden conducir a ese fin, esto es, el incumplimiento de la prestación debida, determinación que atañe solo a los individuos que concurrieron a perfeccionar el acuerdo y, concretamente, a aquel que declina tal prerrogativa. En consecuencia, las partes, con las limitaciones anunciadas, tienen el poder de decidir si se desprenden o no de la opción de reclamar la terminación del vínculo cuando no ha habido el acatamiento debido de los compromisos asumidos por una de ellas. Y para corroborar tal aserto basta memorar que una vez acaezca la hipótesis fáctica inserta en el inciso 2º del artículo 1546 del C. C., o sea, sobrevenido el incumplimiento, por obvias razones, el contratante cumplido ve frustrada la prestación de que trata el pacto celebrado, evento que, como allí aparece consagrado, le habilitaría una u otra alternativa, esto es, demandar la cesación de los efectos generados u optar por el cumplimiento, circunstancia que lo compromete, en cualquiera de las vías seleccionadas, de acudir, inevitablemente, a la acción pertinente para que un juez dilucide la controversia, pues, no es de aquellos casos en que la resolución opera por el solo ministerio de la ley. Sin embargo,

⁵ S- 23-03-2012, Exp. 110013103042-2007-00067-01

como la situación surgida impacta un derecho subjetivo, nada obsta que el contratante avenido a lo concertado, a pesar de encontrarse legitimado por haber cumplido con ellos, una vez resulte afectado decida no incoar el juicio respectivo; en otras palabras, se abstenga de reclamar las consecuencias derivadas de no haberse observado por la otra parte la obligación asumida, coyuntura que trasluce, sin duda, un abandono o dejación de la posibilidad de lograr la culminación del contrato, o sea, renunció de manera tácita a este resultado.”

*Así las cosas, **no existe ningún obstáculo para que la judicatura reconozca plenos efectos a una disposición contractual que abdica de la posibilidad de reclamar la resolución por incumplimiento.*** (negrilla y subrayado fuera de texto original)

1.2 De la Lesión Enorme en el contrato de compraventa de inmueble.

El artículo 1849 del Código Civil, define el contrato de compraventa como aquel en el que una de las partes se ve obligada a dar algo y la otra a pagarlo en dinero. La primera se refiere a la venta y la segunda a la compra. Así, el precio es el dinero que el comprador da por la cosa vendida según la definición mencionada. Los elementos esenciales del contrato incluyen, además del consentimiento de las partes, el objeto de la obligación del vendedor, es decir, lo que está obligado a dar al comprador y el dinero que el comprador da por la cosa vendida.

Por su parte, los artículos 1946 a 1954 del Código, consagran “*el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme*”, predicable respecto del vendedor cuando el precio que recibe «*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, en uno u otro caso, la valuación del bien raíz al tiempo del acuerdo.

Sobre el instituto bajo estudio y la justicia conmutativa que lleva envuelta, el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria enseña, “*si bien el derecho privado reconoce a las personas amplias potestades a la hora de juzgar la correspondencia entre lo que deben entregar y lo que recibirán a cambio en una negociación, motivos de equidad y de orden público imponen establecer remedios que permitan salvaguardar un sano equilibrio contractual, al menos en los acuerdos con mayor relevancia social, como la compraventa de bienes inmuebles –entre otros ejemplos–.*”⁶

⁶ CSJ SC948-2022 M.P Luis Alonso Rico Puerta.

En torno a la anotada figura, la Corte indica que:

“(...) [F]ue erigida para restablecer la llamada justicia conmutativa, pues es de entender que, en los contratos de esa estirpe, en aras de garantizar un mínimo de equilibrio en las relaciones jurídicas, las recíprocas prestaciones deben ser, en cierta medida, proporcionales. Si no existe, por lo tanto, equilibrio entre los beneficios de un acto o contrato y los sacrificios efectuados tendientes a obtenerlos, nace el derecho para solicitar la rescisión del negocio, sin perjuicio, claro está, de que sea consentida o frenada por el contratante contra el cual se pronuncia.

En el contrato de compraventa, concretamente el caso del vendedor lesionado, que es el planteado en el sub-judice, el vicio se estructura ‘cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende’ (artículo 1947 del Código Civil). En ese orden, objetivamente, el precio convenido y el justo precio, todo obviamente para la época de la compraventa, o de la promesa de celebrarla, en el evento de que ésta preceda a aquélla, como lo ha precisado la jurisprudencia, constituyen los elementos a confrontar en pos de establecer si existe la desproporción en la magnitud aludida, porque al fin de cuentas el sustrato de la acción radica en evitar un recíproco e injusto empobrecimiento y enriquecimiento de las partes (...)”⁷.

En cuanto al elemento precio, en uso de la doctrina especializada dando alcance al mismo considera el alto Tribunal lo siguiente:

“Según la doctrina especializada para que el precio cumpla su papel en la compraventa debe 1) consistir en dinero en su totalidad o la mayor parte⁸; 2) ser determinado de manera voluntaria por las partes , o excepcionalmente por un tercero, cuando estos así lo convengan, en una cifra exacta, o bien determinable a través de expresiones que sirvan para fijarlo (artículos 1864, 1865 del Código Civil); 3) ser real, esto es que exista, lo que se contrapone al ficticio o irrisorio, debido al carácter conmutativo de la compraventa que impone que este equivalga a lo que se compra o se vende.

El precio irrisorio en todo caso no es igual al precio vil o injusto, que sería aquel «según Planiol el precio serio que es de tal inferioridad al valor real de la cosa que el vendedor sufre una pérdida que no es proporcionada con los riesgos ordinarios de los negocios. Esta pérdida que sufre el vendedor se llama lesión y proviene de no ser justo el precio»⁹, el cual puede dar lugar, en tratándose de compraventa de inmuebles, a la rescisión del contrato por lesión enorme.”¹⁰

⁷ CSJ SC, 16 May. 2008, Rad. 01977, reiterada en CSJ SC, 14 Jun. 2013, Rad. 2009-00084-01 y SC2485-2018.

⁸ Art. 1850 C.C. Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario.

⁹ Planiol citado por Alessandri Rodríguez Arturo. De la compraventa y de la promesa de compraventa Editorial Jurídica de Chile Tomo I Volumen I año 2003, pág. 259.

¹⁰ SC172-2023.

Bajo esa línea de pensamiento, bajo un criterio objetivo, enseña la Corte Suprema de Justicia¹¹, la lesión enorme es 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.

Luego, para la prosperidad de la acción en este contexto, deben acreditarse los siguientes: (i) la existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil; (ii) debe tratarse de ventas admitidas por el legislador (C.C., art. 1949); (iii) y que la cosa se conserve en poder del comprador (C.C., art. 1951)¹².

2. Caso concreto.

El *sub examine*, parte del hecho incontrovertido de la existencia de relación contractual entre las parte, la cual está excluida del debate probatorio conforme fijación del litigio realizado en audiencia de 21 de octubre de 2020, en la que se dio por aceptados los hechos número 1, 2, 3 y 6 (parcialmente) de la demanda, así como del interrogatorio de parte practicado a los contendientes, en el que indicaron, celebraron contrato de compraventa de bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-84120 elevado a Escritura Pública No. 3216 de 18 de septiembre de 2015.

No obstante, la recurrente quien conserva la posición de vendedora reclama e insiste que su contratante -comprador- incumplió lo pactado en la precedida relación, específicamente, el no pago del precio, causándole daños y perjuicios a su patrimonio.

Bajo tal panorama, pide se resuelva el negocio jurídico celebrado por incumplimiento, ordenándose la cancelación de la escritura, subsidiariamente, de no prosperar lo anterior, se declare la existencia de lesión enorme con idéntica consecuencia -resolución- u ordene el reajuste del precio de venta. En esto pues, se reducen los 4 cargos o reparos realizados a la sentencia de 5 de noviembre de 2020, esgrimiendo la

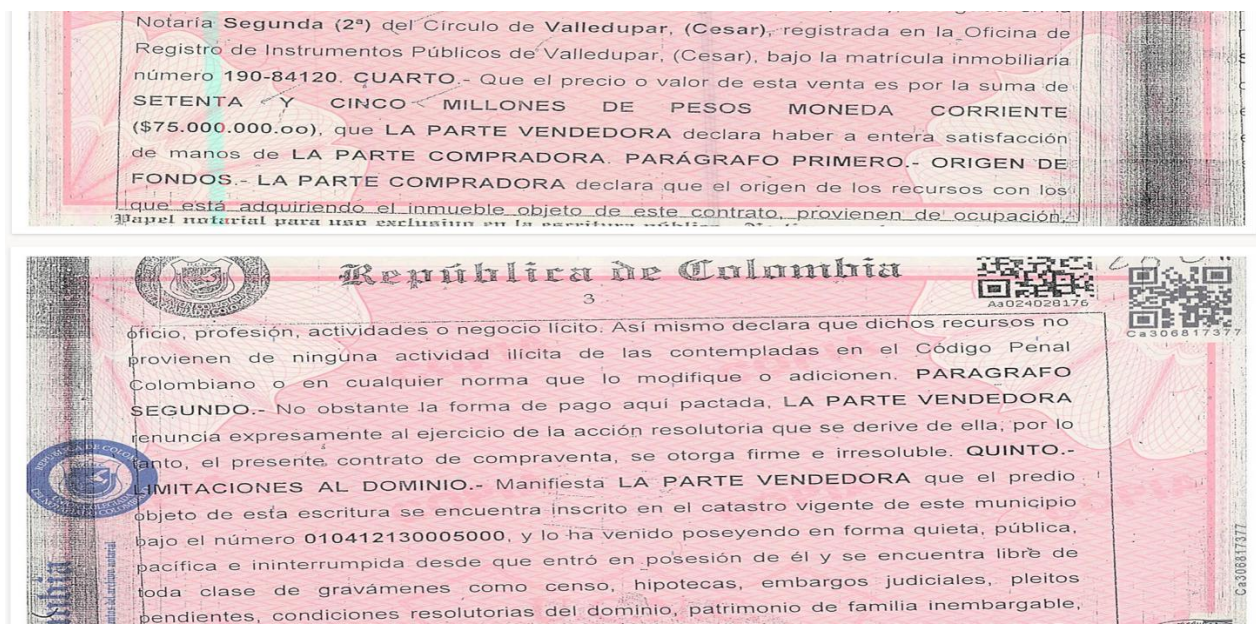
¹¹ SC2485-2018

¹² CSJ SC, 18 de diciembre de 1929, G.J., T. XXXVII. Pág. 390; 17 de agosto de 1933, G.J., T. XLI. Pág. 501; 10 de diciembre de 1934, G.J., T. XLI. Pág. 73.

impugnante, sí le asistía legitimación para interponer la acción y, la prestación económica recibida por la venta le fue injusta.

Con miras a dilucidar los cargos propuestos, como criterio metodológico de la decisión a adoptar, se abordará de manera primigenia la pretensión principal, es decir, la resolución de contrato de compraventa por condición resolutoria tácita, para luego, de ser el caso, abordar la rescisión por lesión enorme como subsidiaria.

Dicho lo anterior, fuera del caso atender el estudio de incumplimiento endilgado al comprador como presupuesto de legitimidad, de no ser que, de la lectura del instrumento público que consagra el negocio jurídico celebrado -Escritura No 3216 de 18 de septiembre de 2015-, se observa, la accionante en calidad de vendedora en uso de su derecho dispositivo renunció expresamente a la opción de incoar esta acción. Sobre el punto, denótese cómo en la cláusula cuarta se consignó lo siguiente:



Instrumento que conserva plena validez al consagrar todos sus elementos esenciales: 1) acuerdo de voluntades exenta de vicios; 2) precio y 3) cosa, debidamente extendido mediante Escritura Pública No 3.216 de 18 de septiembre de 2015 como solemnidad al tratarse de bien raíz, que versó sobre bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-84120, suscrito entre Lourdes Ramírez Márquez, identificada con C.C No. 26.870.350 -vendedora- y Orlando de Jesús Puello Cera identificado con C.C No.7.920.811-comprador-, el cual no se evidencia anulado. Además, está plenamente reconocido por las partes en escrito de demanda, contestación e interrogatorio de partes.

Bajo esta línea de pensamiento, en aplicación a los criterios jurisprudenciales y normativos vistos, al resultar procedente tal disposición de intereses como se hizo -renuncia-, no le asistía a Ramírez Márquez, derecho de acción, no por lo menos en intención de resolver el contrato aludido, ello, sin perjuicio de la posibilidad en calidad de acreedora que por vía de acción diferente reclame indemnización de perjuicios ante la acreditación de los elementos propios que correspondan.

Con todo, en igual recorrido, las testimoniales practicadas, en especial, la del demandado Puello Cera y María Lourdes Zuleta dieron cuenta, el bien inmueble objeto de compraventa no fue entregado a su comprador.

Sobre el punto, en audiencia inicial de 21 de octubre de 2020, Orlando De Jesús Puello en interrogatorio de parte dijo lo siguiente:

“Preguntado: Díganos si, la demandante le hizo entrega a usted, del bien inmueble, como lo habían pactado en la demanda.

Contestado: En ningún momento doctora, **nunca he recibido el bien inmueble.**

Preguntado: Por qué la demora en la entrega del bien inmueble.

Contestado: Porque en la casa vivían el esposo de ella y la hija y, **ellos manifestaron que no se iban a retirar... no se iban a retirar de la que era su casa** y usted se imaginará todo el problema que eso conllevaba, o sea ya, que si era un deber que ella como vendedora de ese bien debía garantizarme a mí por la transacción comercial que se estaba haciendo y, ella pues, en ese sentido, faltó también a ese compromiso... yo no podía llegar allá a la casa a echar a la gente a la fuerza, porque obviamente no es el deber ser de las cosas y todo tiene su procedimiento y debe hacerse con el procedimiento debido.

Preguntado: Adelantó usted algunas acciones tendientes a la entrega del inmueble por parte de la vendedora.

Contestado: Pues, en su momento no, porque ella me decía que ella estaba arreglando su situación, pero después me llega la demanda de prescripción... esa demanda se contestó también en su momento y yo inicié también una acción para recuperar, ehh... puse un abogado para que estuviera al frente de esa demanda de prescripción también.” (Min 3:24:15 a 3:26:15)

A su vez, la testigo, María Lourdes Zuleta Ramírez en mismo acto de audiencia señaló:

Preguntado: díganos porque no se ha hecho entrega del bien inmueble al señor Orlando de Jesús Puello Cera.

Contestado: Doctora no sé cuáles son las razones, bueno si lo sé, resulta de que hay un documento de que Orlando y mi persona y hicimos de manera previa, en la que ambos tuvimos activos, nosotros lo desglosamos, es tanto que el, tiene le amigo que lo hizo, en donde vimos a nombre de quien estaba cada bien inmueble, entonces en ese momento, por mutuo acuerdo llegamos a repartirnos, tanto es para ti, este te corresponde a ti, sobre la deuda, porque eran inmuebles que estaban sobre plano que apenas se estaban cancelando, entonces yo a él le cedí, y una de las condiciones que yo le puse a él cuando hicimos la liquidación fue, la casa de mis papas me la entregas a mí porque hay 2 o 3 inmuebles que eran de los 2, yo cedí, de hecho en los tiene para el solo, con la condición que mi casa y la casa de mis papás me quedaran a mí. (min 01:15:01 audiencia inicial de 21 de octubre de 2020)

Lo anterior enseña desatención de la obligación principal de quien demanda, pues, el vendedor, en esta clase de negocios, los traslaticios del dominio como la compraventa, tiene a su cargo en calidad de tradente la obligación de “*entrega o tradición*” (art. 1880, C.C.), la cual, en palabras de la Corte, consiste en “*hacer la tradición (entrega jurídica) y de poner materialmente la cosa a disposición del comprador (entrega material) en el tiempo y lugar convenidos*” (CSJ, SC del 15 de diciembre de 1973, G.J., t. CLXVII, pág. 160 reiterada en SC294-2021).

De otra parte, se aprecia de manera clara en igual instrumento, clausula octava que estableció lo siguiente: “*OCTAVO: ENTREGA: LA PARTE VENDEDORA declara que hará entrega real y efectiva del inmueble objeto del presente contrato a la PARTE COMPRADORA, el mismo día en que se firme la presente escritura pública, fecha desde la cual, le garantiza la pacífica posesión del mismo.*”

No obstante, a pesar de evidenciarse registro a nombre del demandado, su posesión no fue cedida como condición natural la tradición del inmueble objeto de venta¹³. Luego, de manera alguna encuentra esta Sala le asista razón a la recurrente en estarse por legitimada para pedir la resolución que aquí reclama, en consecuencia, no queda otra vía que confirmar el despacho desfavorable de la pretensión resolutive.

¹³ Agréguese fijación del litigio realizado el 21 de octubre 2020 (4:03:30 a 4:04:04)

En lo atinente a la configuración de **Lesión Enorme**, evidencia esta Sala, le asiste razón a la recurrente en señalar la indebida interpretación del *a quo* respecto del elemento consagrado en el artículo 1951¹⁴ del Código Civil que prescribe “*la cosa se conserve en poder del comprador*”¹⁵, pues su simple lectura enseña una referencia a la condición de no haberse vendido o perdido en cabeza de este, más no a que hubiese sido entregado como lo entendió la juzgadora. No obstante, no se encuentra probada la desproporción aludida para la prosperidad deprecada como pasa a considerarse.

Detállese, a pesar de existir negocio jurídico de compraventa plasmado en Escritura Pública No. 3.216 de 18 de septiembre de 2015 en la que se fijó como precio del inmueble el valor de \$75.000.000, las partes en demanda, contestación e interrogatorio practicado, sentaron, tal negociación se dio por la suma aproximada de \$219.000.000, esto es, lo denominado por la ley como contraescritura¹⁶, no asistiéndole razón a la opugnante en que el *a quo* al tomar en dicho negocio en tales términos desnaturalizó la validez del contrato de compraventa, pues, lo que se trata de acometer es la voluntad correcta detrás del precitado negocio.

Sobre el asunto, es del caso traer a colación respuesta otorgada por la demandante en interrogatorio en el que refirió lo siguiente:

“Preguntado: *Sírvase de hacer un relato de todo cuanto sepa y le conste relacionado con los hechos y la contestación de la demanda que usted promueve contra Orlado de Jesús Puello por la venta que usted le hizo de una casa.*

Contestado: *Señoría, es cierto que **yo le vendí la casa por \$219.000.000...** inicialmente, fue un convenio hecho **porque yo en***

14 ARTICULO 1951. IMPROCEDENCIA DE LA ACCION POR PERDIDA O VENTA. Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato. Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa; salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.

15 CSJ SC, 18 de diciembre de 1929, G.J., T. XXXVII. Pág.. 390; 17 de agosto de 1933, G.J., T. XLI. Pág. 501; 10 de diciembre de 1934, G.J., T. XLI. Pág. 73.

16 ARTIULO 1766. SIMULACION. Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero.

realidad, es cierto, estaba afanada con unos compromisos y esa fue la solución para salir de esos compromisos (...)” (MIN 56:15)

En tal sentido, responde a utilidad notoria el contexto en el que se llevó a cabo la negociación que se discute en esta causa. Conforme los elementos obrantes a expediente y las testimoniales se tiene por acreditado los siguientes:

- Existió relación sentimental entre José Puello Cera y María Lourdes Zuleta, hija de Lourdes Ramírez Márquez para la época de celebración de negocio jurídico entre el primero y la última.
- La cuenta de ahorro perteneciente a Bancolombia distinguida con No. 52422612975 correspondía a Lourdes Ramírez Márquez y la No. 19729775838 a María Lourdes Zuleta, esta última, utilizada para el pago del precio del inmueble negociado.
- El inmueble identificado con matrícula No. 190-84120 fue negociado entre José Puello Cera y Lourdes Ramírez Márquez por valor de \$219.000.000.
- José Puello Cera, Lourdes Ramírez Márquez y María Lourdes Zuleta, guardaron lazos de consanguinidad y afinidad para la época de la celebración del negocio jurídico.

Establecido lo anterior, para el estudio de determinación de justiciabilidad del precio es necesaria la atención de las variantes que rodearon la precitada negociación.

En tal sentido, descansa en el libelo, comprobante de las siguientes transacciones a la cuenta de ahorros de Bancolombia No. 52422692975 de Lourdes Ramírez Márquez desde la cuenta de Bancolombia No. 19729775838, de María Lourdes Zuleta.

1. No. 42132 por \$15.000.000 de 27-05-2015
2. No. 63382 por \$300.000 de 06-06-2015
3. No. 91658 por \$10.000.000 de 7-08-2015
4. No. 26257 por \$15.000.000 de 28-09-2015
5. No. 86138 por \$15.000.000 de 29-09-2015
6. No. 82956 por \$15.000.000 de 30-09-2015

7. No. 20031 por \$6.310.000 de 01-10-2015
8. No. 16014 por \$3.850.000 de 04-10-2015
9. No. 40201 por \$15.000.000 de 24-10-2015
10. No. 74540 por \$15.000.000 de 26-10-2015

Cantidad anterior que en totalidad arroja la cifra de \$110.460.000. De otra parte, figura consignación por valor de \$108.494.000 desde el depositante 3153017115 a cuenta beneficiaria No. 19729775838 de 23 de noviembre de 2015.

Asimismo, se ofreció dictamen pericial de avalúo comercial de 23 de febrero de 2019 en el que contrario a lo afirmado por la recurrente, se consignó como conclusión que el valor del inmueble ubicado en la Calle 9 No. 19E -27 de Valledupar, con matrícula inmobiliaria No. 190-84120 tenía para ese año el valor de \$380.380.000 y para el 2015, \$337.257.077,50, no de \$220.000.000.

Aceptado y confeso¹⁷ el manejo de la cuenta de ahorro No. 19729775838 pertenecía a María Lourdes Zuleta para la negociación del inmueble referido, se tiene por recibida la cantidad de \$110.460.000 por concepto de compraventa de aquel, pues, a pesar de indicar en su declarativa solo haber recibido \$75.000.000 con ese propósito y el restante tuvieron destinaciones diferentes como fiestas, detalles, mesadas o regalos, no existió elemento alguno que corroborara tales dichos.

Seguidamente, dado el contexto descrito con anterioridad en el que se destaca, la cuenta No. 19729775838 fue la utilizada para realizar el pago del precio acordado en el negocio raíz, y los tiempos que se avizora se dieron las demás transacciones en suma de 110 millones, resulta sostenible colegir, los \$108.494.000 también obedecieron a tal propósito. Observarse, la escritura pública fue firmada el 18 de septiembre de 2015, las transacciones se hicieron de manera consecutiva en meses del año desde mayo, la primera, hasta noviembre, la última, las cuales, sumadas arrojan la cantidad de \$219.954.000, valor coincidente con el pactado. Esto, sumado a que no demostró la vendedora haber fehacientemente cuanto recibió, pero sí el comprador, cuanto destinó.

¹⁷ Minuto 39:36 audiencia inicial de 21 de octubre de 2020.

En cuanto a la documental -certificado de 8 de noviembre de 2016- suscrito entre los contendientes, significativo de deuda adquirida con ocasión de compraventa de inmueble por valor de \$144.000.000 a favor de la demandante no guarda coherencia con lo inmediatamente historiado, así mismo, encontró explicación de su origen bajo la égida de ventaja que podía obtener Ramírez Márquez en conflicto jurídico sostenido con su ex pareja, Jorge Luis Zuleta, de la que se estaba separando, este, que demandó la adquisición del inmueble por prescripción extraordinaria¹⁸ cuando ya se encontraba en encabeza del adquirente Puello Cera.

Conducta que corrobora el prenombrado conflicto por el bien objeto de negociación y motivo o causa de su existencia -certificado de deuda-, V. gr., liquidación de sociedad conyugal o patrimonial de hecho, perdiendo identidad suficiente para destruir la hipótesis de pago por sí misma.

Ahora, dada la objetividad que implica el presente estudio como se vio en acápites precedentes, es del caso establecer la comparativa monetaria del valor que se estima justo, para ello, la recurrente ofreció pericial¹⁹ de avalúo del bien objeto de venta en el que se detalló como precio la suma de \$337.257.077,50 para el 2015, sin embargo, los datos allí plasmados no revisten condiciones de valoración efectiva para los efectos de la pretensión solicitada.

Al respecto, el máximo tribunal ordinario considera, *“aunque para acreditar el justo precio en la lesión enorme existe libertad probatoria, ocupa lugar preponderante el dictamen pericial que sirve para determinar, de manera objetiva y con prescindencia de cualesquiera otras consideraciones, cuál era el valor del inmueble a la fecha en que se celebró la promesa*», trabajo que *«dentro del principio de la persuasión racional, el sentenciador no está obligado a aceptarla inexorablemente; por el contrario, **está facultado para analizarla en concordancia con su seriedad, claridad y fundamentación para poder acogerla o desestimarla para el citado efecto exponiendo las razones que le sirven para apreciarla o no**”*.²⁰ (negrilla fuera de texto original)

¹⁸ Demanda que cursó ante el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Valledupar con radicado 20001-400300720160004400.

¹⁹ Folio 19 a 72 del cuaderno principal.

²⁰ SC8456-2016 en reiteración de SC de 6 de junio de 2016 Rad. 1998-17323-01.

Agregó, “la determinación del justo precio que señala como factor de referencia el precepto acabado de citar, se fija generalmente y como lo ha sostenido esta corporación, 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 la valoración que de ellos debe llevar a cabo el fallador quien ha de verificar la firmeza, precisión, calidad de fundamentos, competencia de los peritos y demás elementos probatorios que obren en el expediente (CPC, art. 241), 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 manifiesta inequidad económica”.²¹

Dicho lo anterior, sobre el elemento aportado, debe decirse primeramente, se evidencia efectuado en el año 2019, ello da cuenta desde sus datos de informe como de su contenido. Ahora, revisado esto último, de valor predominante el método, se tiene, el utilizado fue el de “comparación de mercado” o valuatorio comparativo, para lo cual entonces, se consultó y tomo ofertas de los bienes inmuebles circundantes a la vecindad del discutido para fijar los valores correspondientes. Sin embargo, no se tuvo en cuenta que la negociación celebrada databa de 2015, momento en que las ofertas y demás condiciones del mercado seguramente no serían iguales.

Con todo, se pretendió calcular el valor del inmueble a 2015 con la aplicación de cálculo de valor histórico, consistente en tener el IPC variante de los diferentes años atrás del avaluado -2018, 2017, 2016, 2015-, arrojando ello la cifra conclusiva de 337 millones de pesos.

Sin embargo, resulta insuficiente el precitado método para atender las realidades propias que correspondían determinar, en otras palabras, la metodología empleada fue equívoca de cara al objeto de prueba. Fíjese, es plausible la hipótesis que para el 2015 el bien raíz no poseía igual construcción, mejoras, detalles, área ocupada, entre otros, lo que afectaría del ítem denominado “valor de construcción”. Tampoco, el desarrollo urbanístico, social, cultural y demás, se vislumbran atendidos en cálculo así aplicado, todo ello afecta de manera real la valoración del bien, pues recuérdese, lo que se trataba de develar era cómo era un inmueble en el

²¹ Ibidem, en reiteración de la sentencia CSJ SC, 9 Ago. 1995, Rad. 3457; se destaca.

pasado, cuatro años antes por lo que es inadmisibile hacerlo mediante una simple operación matemática como se pretende.

Fíjese, por ejemplo, no existen fotografías que den cuenta del estado de la construcción para la época -2015-, sino las del momento del dictamen -2019-, punto temporal que no importa en el *sub lite*. Todo esto que hace insuficiente el cálculo a través del índice de precios al consumidor -IPC- como método acertado para lo que se proponía, pues de manera evidente ello no enseña las variables del mercado para el tiempo de celebración -art. 1947 CC, inc. final-.

De ahí que la ley, la doctrina y la jurisprudencia, sean enfáticos en establecer que el valor a tener en cuenta para los efectos de determinar el desequilibrio de las prestaciones y la afectación económica corresponda al tiempo del contrato, dato del que no puede haber vacilación alguna, pues se recuerda, la institución de la lesión enorme es del todo excepcional, la cual procede sólo en los casos expresamente previstos por el legislador (carácter restrictivo de la acción²²).

En este punto, recuérdese la regla de juicio prevista en el inciso 1º del artículo 167 del Código General de Proceso, que enseña, la falta de acreditación de un hecho relevante perjudica a la parte que debía probarlo. En tal virtud, los litigantes deben asumir el riesgo de la insuficiencia probatoria.

Al respecto, la H. Corte Suprema ha señalado:

«El principio de carga de la prueba guarda relación con el interés que dentro del juicio tiene cada una de las partes en demostrar los hechos relevantes para obtener decisión favorable. En esa medida, como carga procesal, indica a los intervinientes en el juicio cuales son los hechos que deben demostrar para sacar adelante sus aspiraciones, de manera que su omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para el litigante que la incumple, por cuanto, además, se constituye en una regla que le indica al juez como debe decidir si las partes no satisfacen dicha carga, determinación que debe ser de fondo aun cuando no existan medios demostrativos que acrediten los hechos o los aportados resulten escasos para la formación del convencimiento del juez (...)» (CSJ SC1301-2022).

²² Sobre el punto véase, en doctrina: DIEZ PICAZO, Luis/GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil. Vol. II*. Novena edición. Madrid. Ed. Tecnos. Págs. 112 a 114.

Luego, al no evidenciarse de manera inequívoca la comprobación de la lesión, al no demostrarse los elementos de manera suficientes ni fehacientes sobre el punto, se confirma la negativa de la resolución pedida por este medio, dado, el baremo comparativo continúa siendo los \$219.000.000, que en todo caso, de tomarse solo los \$110.000.000 que confesó la actora recibió, tampoco daría lugar a la configuración del instituto.

3. De las costas.

Al no prosperar el recurso de apelación interpuesto, la recurrente será condenada en costas y se fijarán agencias en derecho en esta instancia en la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente²³, que incluirá el Juzgado de primera instancia en la liquidación de costas de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

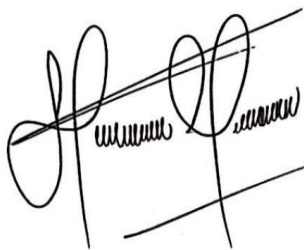
PRIMERO: CONFIRMAR la Sentencia proferida el 5 de noviembre de 2020, por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, en el presente asunto conforme lo expuesto en este proveído.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte recurrente. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, liquidadas de manera concentrada por el Juzgado de primera instancia en atención a lo previsto en el artículo 366 del Código General del proceso.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

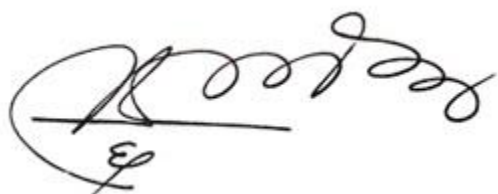
²³ Conforme los parámetros del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'H' and 'M' with a horizontal line crossing through them.

HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA

Magistrado

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'J' and 'Z' with a horizontal line crossing through them.

JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

Magistrado

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'E' and 'J' with a horizontal line crossing through them.

EDUARDO JOSÉ CABELLO ARZUAGA

Magistrado

Apelación de sentencia civil, radicado: **20001-31-03-005-2019-00056-01**