

REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Publico

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

ROCESO: VERBAL No. 2019-00031
DEMANDANTE: JUAN CARLOS BARRAGÁN BECHARA
DEMANDADOS: CAROLINA VACA MATEUS

Procede el despacho a dictar SENTENCIA COMPLEMENTARIA dentro del proceso de la referencia conforme lo dispuesto por el Superior, en tanto se omitió resolver sobre la pretensión subsidiaria formulada por la parte demandante relativa a reajustar el justo precio.

Como lo indica el superior, el demandante solicitó como pretensión subsidiaria que:

"Se condene a la señora CAROLINA VACA MATEUS, completar el justo precio del valor del inmueble de conformidad con lo probado en el dictamen pericial y demás pruebas valoradas y aportadas en el transcurso del proceso, toda vez que vendió el inmueble por más valor de lo que pagó a mi poderdante, en tanto que el precio que pagó a Juan Carlos Barragán corresponde a un valor inferior al justo precio, que conforme a los valores comerciales del inmueble, el acto de permuta los excedió más del doble, respecto a lo pactado inicialmente entre las partes, que menos una décima parte, asciende a un valor aproximado de cuatrocientos cuarenta y un millones de pesos MCTE (\$ 441.000.000)"

Valor Venta Inicial Juan Carlos Barragán y Carolina Vaca Mateus	\$ 250.000.000
Valor transferencia Dominio Realizada entre Carolina Vaca Mateus y Roberto Ramírez Caro	\$ 740.000.000
Diferencia entre venta inicial y posterior	\$ 490.000.000
Décima Parte	\$ 49.000.000
Estimación razonada de la cuantía	\$ 441.000.000

CONSIDERACIONES

Como quedó ya establecido al resolver la pretensión interpuesta como principal, que el inmueble objeto del proceso fue enajenado por CAROLINA VACA MATEUS a un tercero, deviene entonces el estudio de la acción consagrada en el art. 1951 del C.C., y dado que la cosa no está ya en poder del comprador podrá entonces el vendedor reclamar el exceso, punto central a definir en el caso que nos ocupa.

En términos generales y a tono con la lesión enorme, ha pregonado la jurisprudencia que conforme al artículo 1947 del Código Civil en la compraventa hay lesión enorme para el vendedor cuando el justo precio de la cosa que vende excede en más de la mitad al precio que recibe por ella; a su vez, para el comprador cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella, lo que supone naturalmente que en el juicio en que se ejercite la acción respectiva, se acredite con la prueba pertinente

que es la pericial, y tendiente a demostrar cual era el justo precio al tiempo de la celebración del contrato.

Sobre el particular ha dicho la Corte que, aunque *"para acreditar el justo precio de la lesión enorme existe libertad probatoria "ocupa lugar preponderante el dictamen pericial que sirve para determinar, de manera objetiva y con prescindencia de cualquiera otras consideraciones, cuál era el valor del inmueble a la fecha en que se celebró la promesa."*

Por consiguiente, hay lesión enorme cuando se rebasan los límites mínimos o máximos admisibles dentro del margen establecido por el legislador, para determinar si ella se configuró o no.

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 para la época de la compraventa, como lo ha precisado la jurisprudencia, constituyen los elementos a confrontar a fin de establecer si existe la desproporción en la magnitud aludida, porque al fin de cuentas la esencia de la acción radica en evitar un recíproco e injusto empobrecimiento y enriquecimiento de las partes.

En el caso pasa a estudiarse si en el campo factico el señor Juan Carlos Barragana Bechara sufrió lesión enorme por recibir de la demandada una suma inferior al 50% del valor del inmueble que fue objeto de posterior contrato de permuta y que se contrae a las pretensiones que aquí nos ocupan.

No existe discusión que el señor JUAN CARLOS BARRAGAN BECHARA vendió a la demandada CAROLINA VACA MATEUS el inmueble objeto de este proceso en la suma de \$250.000.000 mediante escritura pública No. 923 del 25 de mayo de 2017 de la Notaría 41 de Bogotá (anotación No. 26 F.M. 50N-20141171).

A su vez CAROLINA VACA MATEUS mediante escritura pública No, 411 del 3 de marzo de 2018 de la Notaría 43 de Bogotá transfirió el dominio del referido inmueble a ROBERTO RAMIREZ CARO en la suma de \$740.000.000 (anotación No. 28 F.M. 50N-20141171).

Para determinar el justo precio a tener como factor de referencia se tiene que en el expediente se practicaron dos dictámenes uno por el demandante y otro por el demandado.

El demandante allega dictamen elaborado el 9 de octubre de 2019 por el arquitecto FERNANDO NOGUERA MOYA de la firma ARBIVAL quien le asigna para la fecha de la visita el valor de \$585.142.000 y al hacer la retroproyección a mayo de 2017, fecha de la negociación entre los aquí litigantes arroja un valor de \$543.320.449,03.

Para el despacho no es dable atender el laborío allegado por la parte demandante como prueba técnica para determinar el justo precio del bien objeto de este asunto, toda vez que no se acreditó documentalmente la competencia e idoneidad del perito para el desempeño del cargo, tampoco probó encontrarse certificado en el RAA (Registro Abierto de Avaluadores) y

omitió hacer las manifestaciones de que trata el art. 226 del CGP., en conclusión, no tiene requisitos de dictamen pericial y por ende carece de valor o alcance para demostrar lo que se quiso probar.

Por su parte el extremo demandado aporta un dictamen elaborado el 27 de abril de 2019 por el ingeniero EDUARDO ANDRES RAMIREZ PAEZ y el administrador ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ de la firma ASESORES PROFESIONALES INMOBILIARIOS E INGENIERÍA -API- asignando al inmueble un avalúo comercial de \$408.307.600 y al hacer la retroproyección a mayo de 2017, fecha de la negociación entre los aquí litigantes, arroja un valor de \$386.990.950.

El trabajo pericial allegado por la parte demandada ofrece fundamentos serios, claros y precisos que sirvieron para estimar el precio en valores inferiores al traído por el censor como referente para determinar la lesión enorme que reclama, dada su valoración lleva a verificar su firmeza, precisión, calidad de los fundamentos, competencia de los peritos quienes se encuentran debidamente acreditados con idoneidad y experticia en la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles, cumpliendo los requisitos que exige la norma y quienes además hacen parte de una lonja de propiedad raíz, por ello es este valor el que ha de tenerse como referente del justo precio para mayo de 2017 y con el que debe confrontarse el monto de la compraventa celebrada mediante escritura pública No. 923 de mayo de 2017.

En concordancia con lo anterior, obra adosado a la documental allegada por el extremo demandado dos avalúos que no fueron desvirtuados o censurados por su contraparte, los cuales se elaboraron en los meses de octubre y noviembre de 2016 contratados por entidades bancarias (BBVA y COLPATRIA) a efectos del crédito hipotecario, arrojando como valor del inmueble para ese momento la suma de \$ 379.923.000 y 379.908.000, respectivamente, advirtiéndose que estos valores resultan relativamente cercanos, equiparables y concordantes con el del dictamen tomado como justo precio para el año 2017 (\$386.990.950) por lo que no se configura la lesión enorme que invoca la parte actora.

En virtud de lo anterior excepción de mérito denominada "INEXISTENCIA DE LA LESIÓN ENORME" debe prosperar, toda vez que el precio acordado en la compraventa celebrada entre los aquí litigantes en mayo de 2017 fue de \$250.000.000, suma que no resulta inferior a la mitad del monto que arrojó el dictamen que se tomó como factor de referencia para la apreciación del justo precio, esto es, \$386.990.950.

Se concluye entonces por lo atrás expuesto que la pretensión subsidiaria que aquí se estudia tampoco podía prosperar por lo que la excepción de mérito denominada "inexistencia de la lesión enorme" debe prosperar.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: ADICIONAR en un numeral la sentencia proferida el 7 de julio de 2021, para **DECLARAR PROBADA** la excepción de mérito denominada

"INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME", conforme lo expuesto en la motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NEGAR la pretensión subsidiaria formulada por la parte demandante relativa a reajustar el justo precio del inmueble objeto de la litis.

TERCERO: En lo demás manténgase incólume la sentencia proferida el 7 de julio de 2021.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

WILSON PALOMO ENCISO
JUEZ

ET

Firmado Por:
Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **83ed50236027cd3d4868bb7d452ece175018514c35e2dabb5727dede0884c542**

Documento generado en 31/03/2023 06:36:11 PM

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