

REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Publico
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C., diez de agosto de dos mil veintiuno

REF: VERBAL de JAIME AURELIO OCHOA TORRES contra ANDRES ERNESTO OCHOA ULLOA y JUAN SEBASTIAN OCHOA ULLOA.
RADICACIÓN: 11001310301220190044100

Procede el juzgado a pronunciar el fallo que en derecho corresponda en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL:

DEMANDA: JAIME AURELIO OCHOA TORRES, actuando por intermedio de apoderada judicial, promovió demanda verbal contra **ANDRES ERNESTO OCHOA ULLOA y JUAN SEBASTIAN OCHOA ULLOA**, solicitando como **pretensiones:**

PRINCIPALES:

(i) Se declare que el demandante sufrió lesión enorme en la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 2412 del 7 de noviembre de 2017 de la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, suscrita por el actor como vendedor y los demandados como compradores, sobre el 62.5% del bien inmueble rural ubicado en el municipio de Anapoima e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-1030.

(ii) Se declare, con ocasión a la anterior pretensión, rescindido el contrato de compraventa antes aludido por causa de lesión enorme, debiendo la parte demandada purificar el inmueble de hipotecas u otros derechos reales que se hayan constituido en él.

(iii) Se condene a los demandados a restituir al demandante el inmueble señalado con todas sus acciones y frutos hasta el día de la entrega.

(iv) Se condene al extremo demandado al pago de las costas.

SUBSIDIARIAS:

(i) Se declare la ocurrencia de una lesión enorme en la venta del bien inmueble finca rural ubicado en el municipio de Anapoima, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 166.1030, donde el demandante era propietario del 62.5% del bien, compraventa celebrada con los demandados, según da cuenta la Escritura Pública No. 2412 del 7 de noviembre de 2017 en la Notaría 43 de Bogotá.

(ii) Se condene a pagar al extremo demandado la suma correspondiente al valor comercial del inmueble, esto es el excedente al liquidar el valor pagado al valor comercial del bien, o aquella suma que se pruebe, a título de restitución del precio del predio vendido.

(iii) Se condene a los demandados a pagarle al actor, sobre la liquidación del valor comercial del inmueble los intereses máximos legales y los intereses de mora desde la fecha de suscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos de la compraventa llevada a cabo el 7 de noviembre de 2017.

(iv) Se condene al extremo demandado al pago de las costas.

FUNDAMENTOS FACTICOS: La parte actora fundó sus pretensiones en los siguientes hechos:

- Que el señor JAIME AURELIO OCHOA TORRES transfirió a los demandados el 62.5% de los derechos de cuota que poseía sobre el inmueble rural denominado BOYACA SAN LUIS, ubicado en el municipio de Anapoima – Cundinamarca.

- Que el actor confió en la buena fe de su hermano LUIS ERNESTO OCHOA TORRES, quien desde el fallecimiento de su padre administraba la referida finca y quien le efectuó la oferta de \$400.000.000,00 por su porcentaje, además de ser titular de derecho de dominio sobre el predio en un porcentaje del 37.5%.

- Que en la compraventa realizada entre demandante y demandados elevada a Escritura Pública No. 2412 del 7 de noviembre de 2017 de la Notaría 43 de Bogotá, se estipuló como precio del bien la suma de \$700.000.000,00, pagando los compradores el precio con un apartamento en el municipio de Fusagasugá avaluado en la suma de \$250.000.000,00 y \$150.000.000,00 en efectivo.

- Que el inmueble objeto de la venta a la fecha de celebración valía más de \$2.500.000.000,00, lo que hace que el precio acordado contenga una desproporción tal que de él se puede tipificar lesión enorme, sufriendo el demandante grandes perjuicios económicos, representados en la desproporción del precio.

ADMISION: Mediante auto del 26 de julio de 2019 (fl. 53) se admitió la demanda.

NOTIFICACION Y EXCEPCIONES: El extremo demandado una vez notificado conforme el art. 292 del C.G.P., según se tomó nota en auto del 2 de diciembre de 2019 (fl. 221), por intermedio de apoderado judicial y dentro del término concedido para ello, contestó la demanda proponiendo como medios exceptivos los que denominó "*Impertinencia de las pruebas allegadas para demostrar la ocurrencia de la supuesta lesión enorme que alega haber sufrido el actor e Inexistencia de los presupuestos objetivos que estructuran la figura de la lesión enorme*" (folios 197 a 201).

La parte demandante, dentro del término de traslado, recorrió el escrito de excepciones presentado por el extremo demandado (fls. 215 a 219), así como el traslado a la objeción a la cuantía del juramento estimatorio efectuado por los demandados (fl. 224 y 225).

RECAUDO PROBATORIO: Mediante auto calendado 20 de octubre de 2020, se decretaron las pruebas del proceso documental obrante en el expediente, dictámenes periciales, contradicción dictamen, interrogatorio de parte y testimonios.

AUDIENCIA DEL PARAGRAFO DEL ART. 372 DEL C.G.P.: La misma se celebró el 26 de febrero de 2021, en ella se llevaron a cabo las siguientes etapas; **CONCILIACION:** Se declaró fracasada pues las partes no llegaron a ningún acuerdo (minuto 12:30 videograbación I); **INTERROGATORIO A LAS PARTES** (minuto 13:00 videograbación I), **FIJACIÓN DEL LITIGIO:** (minuto 52:50 videograbación I) se realizó la fijación del litigio indicándose los hechos que se aceptaron, los que no lo fueron y que serán materia de prueba en el proceso; **MEDIDAS DE SANEAMIENTO:** No hubo lugar a ello, toda vez que no se observó vicio procesal alguno (minuto 1:03:40 videograbación I).

PRACTICA DE PRUEBAS: Las pruebas decretadas en auto del 20 de octubre de 2020, se practicaron en la audiencia ante mencionada.

ALEGACIONES: En la referida audiencia las partes hicieron uso de ese término (minuto 8:40 videograbación III).

Teniendo en cuenta la complejidad del presente asunto el despacho les advirtió a las partes en audiencia que la decisión de instancia se proferiría por escrito, por tal razón ingresó el expediente para dictar la providencia que correspondiente.

CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales, necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el Juzgado es competente para conocer del mismo, las partes gozan de capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

MARCO NORMATIVO:

La teoría de la **RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME** fue desarrollada por la doctrina y la jurisprudencia, con fundamento en nuestra legislación, en el artículo 1946 del Código Civil, mediante el cual se dispone *"El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme."*

Seguidamente el art. 1947 ídem, desarrolla la ocurrencia de la lesión enorme al señalar *"El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato."*

En determinados negocios jurídicos se considera que existe lesión cuando el perjuicio patrimonial que recibe una de las partes, es consecuencia de la falta de equivalencia en las prestaciones requeridas por la naturaleza del contrato.

En ese sentido, la ley no permite una desproporción enorme entre las prestaciones de las partes, que envuelve de una parte un injusto empobrecimiento, y de la otra, el correspondiente enriquecimiento indebido, respecto de la lesión enorme en los contratos de compraventa la Corte

Suprema de Justicia – Sala Casación Civil, en sentencia del 3 de julio de 2018, Magistrado Ponente: LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, expediente No. 15001-31-03-001-2009-00161-0 señaló *"En torno a la anotada figura, esta Corte se ha pronunciado en los siguientes términos: "fue 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 (...)".

Así las cosas, la lesión enorme consiste para el derecho colombiano, en vender la cosa por más del doble de su justo precio o comprarla por menos de la mitad de este según los parámetros que a ese propósito relata el artículo 1947 del Código Civil, el que por lo demás establece que el justo precio es aquél que tenga la cosa para el *"momento del contrato"*.

PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico en este caso se circunscribe a determinar si hay lugar o no a declarar la rescisión por lesión enorme de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 2412 del 7 de noviembre de 2017 de la Notaría 43 de Bogotá, suscrita por el demandante como vendedor y los demandados como compradores, sobre el 62.5% del bien inmueble ubicado en el municipio de Anapoima – Cundinamarca, vereda San José, como lo pretende el actor.

CASO CONCRETO:

Aplicando los requisitos señalados en el marco teórico al presente asunto, el juzgado observa:

En el sub-lite la parte actora pretende se declare rescindido por lesión enorme el contrato de venta celebrado entre éste en calidad de vendedor, y los demandados como compradores, contenido en la Escritura Pública No. 2412 del 7 de noviembre de 2017 de la Notaría 43 de Bogotá, sobre el 62.5% del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-1030, ubicado en la vereda San José, del municipio de Anapoima – Cundinamarca.

Además, pretende el demandante se declare que los demandados tienen la opción para completar el justo precio ordenando que las cosas vuelvan a su estado anterior.

La parte actora allegó junto con la demanda copia de la Escritura Pública No. 2412 del 7 de noviembre de 2017 (fls. 7 a 10), que da cuenta del contrato de compraventa efectuado respecto del 62.5% del inmueble ubicado en la vereda

San José, del municipio de Anapoima – Cundinamarca, entre JAIME AURELIO OCHOA TORRES como vendedor, y ANDRES ERNESTO Y JUAN SEBASTIAN OCHOA ULLOA como compradores; como precio de la venta las partes estipularon el valor de \$700.000.000.oo.

Dicho instrumento se perfeccionó con su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-1030, anotación 11, tal y como se desprende del certificado de tradición de este adosado a folios 2 a 6.

Demostrada la venta del 62.5% del bien inmueble antes mencionado por parte del demandante al extremo demandado, procede a analizar el despacho si en dicho negocio jurídico el vendedor sufrió lesión enorme por el precio que recibió de la cosa vendida.

En primer lugar, procede el despacho a analizar con los medios de prueba allegados, cuál fue el valor real de la venta, ya que las partes coinciden en afirmar que no fue la suma de \$700.000.000,oo consignada en el instrumento público.

El demandante aduce que recibió como precio la suma de \$400.000.000,oo, por su parte, los demandados arguyen que la suma entregada al actor fue de \$550.000.000,oo.

Los demandados en el interrogatorio de parte fueron coincidentes en afirmar que el precio de la venta del 62.5% fue de \$550.000.000,oo, valor representado en (i) el apartamento 501 de la Torre Cámbulos de Fusagasugá por \$250.000.000,oo, (ii) el apartamento 202 de la Torre Cámbulos de Fusagasugá por \$100.000.000,oo, (iii) la suma \$50.000.000,oo en efectivo a la cuenta Citibank del demandante y \$50.000.000,oo que le entregó una constructora al actor y, (iv) \$100.000.000,oo representado en un vehículo.

Lo anterior fue corroborado por el testigo LUIS ERNESTO TORRES OCHOA (minuto 1:10:40 videograbación II) quien dijo ser hermano del demandante y progenitor de los demandados, manifestó que fue quien efectuó la negociación con JAIME AURELIO OCHOA TORRES, acordando la suma de \$550.000.000,oo por su cuota parte, aunque inicialmente la propuesta fue de \$400.000.000,oo. Y coincidió con los demandados con la forma como fue cancelado el precio del bien.

Indicó que la destinación de la finca es agropecuaria, que actualmente tiene 14 cabezas de ganado y unos pocos mangos que sembró su padre, que debido al tiempo se han secado, quedando alrededor de 2 hectáreas, ya que está en una pendiente; que tiene unos reservorios que utiliza para beber el ganado y el consumo de la gente que está en la finca, es un predio que está dividido por la carretera que de Anapoima va a San Joaquín, no habiendo condominios cerca al predio.

Dijo conocer al ingeniero Gabriel Romero a quien ha contratado para que realice varias obras en Bogotá, y en Anapoima una remodelación de la casa, piscina, etc., las que hizo poco a poco durante el año 2017, obras que constaron más o menos entre 170 a 180 millones de pesos; sostuvo que desde que estaba su padre siempre ha administrado la finca.

La apoderada judicial de la parte actora tachó dicho testigo por circunstancias que afectan su imparcialidad (minuto 1:09:40 videograbación II) en atención al vínculo de consanguinidad con los demandados.

De conformidad con el art. 211 del C.G.P. "*Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas*", si bien es cierto, el referido testigo tiene un parentesco de consanguinidad con los demandados, pues afirmó ser su padre, no lo es menos, que también lo tiene con el demandante quien es su hermano, es decir, se encuentra en las mismas circunstancias con los extremos, sin poderse determinar alguna clase de parcialidad respecto del uno u otro.

Sumado a lo anterior, la declaración rendida por LUIS ERNESTO OCHOA TORRES fue espontánea, ya que narró lo que le consta y quien tiene conocimiento de los hechos fundamento de la demanda, coincidiendo con lo expuesto por los demandados en el interrogatorio de parte que absolvieron, además, siendo copropietario del bien y su administrador fue la persona que realizó la negociación de la compraventa conociendo de primera mano las circunstancias que rodearon la misma, en ese sentido, en relación a ese testigo no prospera la tacha.

Contrario a ello, el demandante en el interrogatorio de parte afirmó que el precio fue de \$400.000.000,00, coincide en afirmar que parte fue (i) \$250.000.000,00 con el apartamento 501, (ii) \$100.000.000,00 representados en un vehículo y \$50.000.000,00 en efectivo, empero, señaló que no recibió el valor restante aducido por los demandados (\$150.000.000,00) sin que aportara ningún otro medio de prueba que corroborara su dicho.

El actor en su exposición se contradijo al indicar que no iba a la finca, sin embargo, más adelante manifestó que iba con frecuencia, que siempre visitó a su padre quien le enseñó todo lo que estaba sembrado, y que sobrevoló el área del predio.

Adujo que no explotó económicamente el predio porque quien estaba allí era su padre, luego su hermano Luis Ernesto, que para el momento de la venta la finca estaba en plena producción de mango, y que no sabía su valor comercial.

Se colige de los medios de prueba antes analizados que el demandante no probó que el precio que recibió por la venta del 62.5% del bien inmueble objeto del proceso fue la suma de \$400.000.000,00, pues su afirmación no fue corroborada con ninguna otra prueba, contrario a ello, los demandados fueron coincidentes en afirmar que el valor pagado fue de \$550.000.000,00, así como la forma en que fue entregada dicha suma, en lo que también coincidió el testigo Luis Ernesto Ochoa Torres, razón por la cual se tiene por probado como precio establecido de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 2412 del 7 de noviembre de 2017 la suma de **\$550.000.000,00**.

Seguidamente, se analizará el acervo probatorio adosado para establecer cuál era el valor del predio para la fecha en que se efectuó la compraventa entre demandante y demandados.

Como medio de prueba la parte actora allegó junto con la demanda el avalúo comercial del bien objeto de proceso a folios 13 a 30 y 44 a 49, elaborado

por el perito **JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**, quien conceptúo que el valor comercial del 62.5% es de \$1.758.260.013, para mayo de 2019.

Por su parte, la demandada aportó el experticio elaborado por el perito **JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS** adosado a folios 77 a 159, en el que concluyó que el valor comercial del 62.5% del bien para noviembre de 2017 era de \$595.503.910.

Revisado el dictamen pericial arrimado por la demandante y elaborado por **JUAN MANUEL PIRA UMBARILA**, quien fue interrogado en audiencia, observa el despacho que dicha experticia no es precisa, exhaustiva y detallada, toda vez que:

En primer lugar, el auxiliar de la justicia lo que elaboró fue el avalúo comercial del inmueble, más no un dictamen que demostrará el valor de éste para el momento de la venta.

El perito en el interrogatorio que se le efectuó manifestó **no haber ingresado** al predio objeto de dictamen, es decir, que no constató las características del bien para poder elaborar su trabajo.

Afirmó que efectuó el trabajo con el método comparativo, por lo que lo mínimo que debió haber hecho fue ingresar al predio.

Frente a la destinación del inmueble afirmó que éste se podía concluir por los pastos que vio desde la periferia; en cuanto a las construcciones dijo haberlas visto desde lejos, por lo que el valor lo concluyó de las fincas cercanas. Refirió no saber desde qué año empezó el proyecto turístico que está cerca del predio.

En el dictamen no realizó la discriminación del valor del terreno y de la construcción, respecto de los servicios públicos indicó que supone que cuenta con agua y energía eléctrica, porque las fincas vecinas tenían servicio de luz.

Sumado a ello, no aportó el perito los documentos que le sirvieron de fundamento para elaborar el trabajo, pues si bien indicó que el método que utilizó fue el de comparación o de mercado con precios en finca raíz para el año 2019, para luego con un cálculo matemático calcular los valores correspondientes, los documentos que anexo a folios 26 a 28 no lo demuestran, ya que de ellos no se establece el año de la publicación; además de lo anterior, no aportó certificación que lo acreditara para elaborar avalúos de predios rurales, como es el caso.

Tampoco explicó el perito en detalle si el bien inmueble objeto del proceso cuenta con las mismas características de los predios con los que comparó el precio, ni tuvo en cuenta los cambios que pudo tener el mismo desde el 7 de noviembre de 2017 (fecha compraventa), hasta la data en que realizó el dictamen, dado que el bien inmueble durante casi dos años pudo tener cambios físicos o estructurales. Igualmente, no explicó cuáles fueron los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

Contrario a ello el dictamen pericial aportado por el extremo demandado a folios 77 a 159, elaborado por el perito **JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS**, determinó el valor comercial actual del bien (13 de septiembre de 2019) y el retroactivo (noviembre de 2017), auxiliar de la justicia que también fue interrogado en audiencia.

Señaló en forma más detallada en las "*consideraciones generales y método de avalúo*" que el método utilizado lo fue en relación a inmuebles ubicados en la misma zona y con características similares, la topografía y falta de recursos hídricos permanentes, aspectos que afectan el valor del bien, así como en los cuadros del "*método comparativo*" y método de reposición para calcular el valor de las construcciones presentes (fls. 96 a 99).

Determinó que conforme las normas de uso del suelo aplicables específicamente al predio, el tipo de suelo es rural con una categoría de uso específico para agricultura tradicional, con usos prohibidos para: usos urbanos y suburbanos, vivienda campestre, industria de transformación y manufacturera, además de encontrarse dentro de los suelos de protección según la certificación PBOT de Anapoima – Cundinamarca (fls. 87 y 89).

En el punto 7.1. describió el área y vetustez de las construcciones del bien objeto de dictamen (fl. 94 y 95). Allegó registro fotográfico de lo observado en el predio.

Frente a los servicios públicos con los que cuenta el bien indicó que solo tiene energía eléctrica, ya que el agua es suministrada con el almacenamiento de lagunas artificiales y mediante mangueras y motobombas.

El perito acreditó encontrarse activo para realizar avalúos de bienes inmuebles rurales (fl. 140), así como el título profesional que ostenta de ingeniero catastral (fl. 146).

En la audiencia que fue interrogado el auxiliar de la justicia **JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS** manifestó que para el avalúo del bien tuvo en cuenta su ubicación, topografía, normatividad que permite el uso del suelo, indicó que la metodología para evaluar el bien fue el método comparativo del mercado y el método de costo de reposición para calcular el valor de las construcciones presentes.

Dijo que hizo un estudio de mercado tomando en cuenta los predios que tuvieran características comparables, no campestres sino agrícolas, determinó el valor por hectárea de terreno, respecto de las construcciones hizo la medición de cada una de ellas, disminuyendo unas construcciones que se realizaron en el año 2017 con el documento presupuesto de obra, proporcionado por el ingeniero que las ejecutó.

Señaló que los documentos que utilizó para realizar la experticia fueron el certificado de tradición, recibo de impuesto predial e información catastral, normas de desarrollo del municipio de Anapoima y plano de localización general del inmueble, además de realizar la visita al terreno constatando linderos y las construcciones existentes.

Dice que el uso de la finca es agrícola, adicionalmente se encuentra en un suelo de protección según norma de desarrollo territorial, tiene restricción de urbanización de vivienda campestre por la pendiente del terreno por ser muy alta, sumado a ello, afectaciones por la carretera veredal y una franja de 30 metros de ancho de cada lado, restricciones ambientales y riesgo por remoción de masa, lo que incide en el valor del bien que hace que valga menos que otros predios rurales.

El referido auxiliar de la justicia indicó que el bien fue objeto de unas remodelaciones en cuantía de \$170.510.059,00 para el año 2017, hecho que fue corroborado por el testigo **GABRIEL ROMERO** (minuto 53:00 videograbación II) quien dijo haber realizado unas obras en la finca objeto del proceso, a la que le efectuó una visita y observó que la misma se encontraba totalmente deteriorada, por lo que el señor Luis Ernesto Ochoa Torres le solicitó un presupuesto para lograr una habitabilidad de las parte afectadas, ya que no tenía cimientos, las habitaciones estaban abandonadas y deterioradas, sin closet, la parte de la piscina estaba completamente desquebraja y afectada su estructura, por lo que primero estabilizó la obra y luego la desarrolló, que la parte de los operarios de la finca corrían un riesgo porque las torres del agua estaban vencidas y tenían riesgo de colapsar, no tenía pisos.

Refirió que realizó la remodelación sobre el segundo semestre del año 2017, que la obra se estimó más o menos en \$170.000.000,00, siendo el señor Luis Ernesto Ochoa quien le pagó en efectivo, con quien hizo contrato de confianza.

Conforme lo anterior, el despacho tendrá como prueba el dictamen pericial allegado por la parte demandada y elaborado por el auxiliar de la justicia JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, toda vez que este resulta ser claro, preciso, exhaustivo, detallado e idóneo para acreditar el valor del bien para el momento de la venta, además de haber acreditado el perito su idoneidad y experiencia, así mismo, en la experticia el auxiliar de la justicia explicó los métodos utilizados e investigaciones realizadas.

Si bien es cierto, a folio 212 se adosó el avalúo catastral del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-1030 para el año 2017 en un valor de \$1.309.732.000,00, no lo es menos, que tanto el avalúo catastral como el avalúo comercial tienen una naturaleza, metodología y finalidad diferente que impiden asimilarlos.

Así lo señaló la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil en sentencia calendada 19 de mayo de 2014, Magistrado Ponente: JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ, expediente No. 25269-3103-001-2006-00210-01, al precisar:

"Justamente, el avalúo catastral fue concebido por las normas tributarias con el fin de determinar la base gravable del impuesto predial. Así lo establece el artículo 7º del Decreto 3496 de 1983, al expresar que 'el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidas', mientras que el artículo 3º de la Ley 44 de 1990, señala que 'la base gravable del Impuesto Predial Unificado será el avalúo catastral, o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado'.

"Tal estimación se efectúa a través de un procedimiento generalizado y abstracto, con base en la información que se obtiene a través de los procesos de formación y conservación catastral y, además, teniendo en cuenta parámetros objetivos que se aplican a los bienes que se hallan en una determinada zona, en aras de obtener una aproximación probabilística, o como refiriera la Corte Constitucional, es una estimación que se logra 'mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario' (Sentencia C-467 de 1993). Para tal fin, según prevé el artículo 8º del Decreto 3496 de 1983, reiterado en el artículo 61 de la Resolución 2555 de 1988 dictada por el Instituto

Geográfico Agustín Codazzi, se toman las 'zonas homogéneas geoeconómicas teniendo en cuenta los valores unitarios que las autoridades catastrales determinen', al paso que según el artículo 67 de dicha Resolución, en el avalúo catastral no se tienen en cuenta 'los valores histórico, artístico, afectivo, 'good will' (sic) y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble'.

"3.2. Por su parte, el avalúo comercial representa el valor de un bien en el mercado, en un momento y en un lugar determinado, teniendo en cuenta sus características particulares. En ese sentido, el artículo 2º del Decreto 1420 de 1998, señala que 'se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien'. No se trata ya de un dato tendiente a fijar el monto de un tributo, sino de la tasación concreta de un bien, de acuerdo con las reglas de la oferta y la demanda, atendidas, desde luego, la movilidad y el dinamismo de la economía, así como las condiciones especiales de ese sector del comercio. A diferencia del avalúo catastral, es posible que aquí sí se tomen en consideración circunstancias especiales como el valor histórico, cultural o artístico de un predio, o incluso, su entorno paisajístico.

"3.3. Como es fácil apreciar, no cabe confundir o asimilar una y otra noción, de tal suerte que cuando el artículo 3º del Decreto 1712 de 1989 ordena acreditar el avalúo comercial, no basta con aportar el avalúo catastral, porque con ello no se acredita cuál es el costo real que en el mercado tiene un inmueble específico, en una época y en un sitio específico".

Así las cosas, como lo advirtió el despacho en precedencia, en el sub-lite se tendrá como prueba el dictamen pericial aportado por la parte demandada y elaborado por el auxiliar de la justicia JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS.

Según el dictamen pericial realizado por este perito el valor comercial del 62.5% del bien objeto del contrato de compraventa para noviembre de 2017 era de **\$595.503.910,00**.

En ese sentido, confrontado el precio comercial del 62.5% del bien para la época de la venta que era de \$595.503.910,00 con el precio que se pagó, de acuerdo a lo analizado en precedencia, de \$550.000.000,00, se concluye que en la venta del inmueble ubicado en la vereda San José, municipio de Anapoima – Cundinamarca, no hubo lesión enorme.

En ese orden, acogiendo el despacho el citado dictamen pericial, la mitad de ese valor es la suma de **\$297.751.955**, es decir, menos del valor por el cual se efectuó la venta, pero aun si se tuviera en cuenta el precio que dice el demandante recibió por su derecho de cuota (\$400.000.000,00) tampoco se nota el alegado desequilibrio contractual.

Así las cosas, no hubo lesión enorme tal como lo prevé el art. 1947 del C.C., ya que el vendedor sufre ésta cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio, para el caso correspondía a la suma de \$595.503.910,00, en tanto el valor pagado por la demandada fue superior a esa mitad que fijó el legislador para que se predique la alegada desigualdad grosera entre el valor justo y el precio pactado, motivo por el cual se negarán las pretensiones del libelo demandatorio.

No hará el juzgado pronunciamiento respecto de las excepciones propuestas por el extremo demandado, pues resulta superfluo hacerlo, dado

que el estudio que se hizo conlleva a la negativa de las pretensiones relacionadas con la resciliación del contrato por lesión enorme.

Como bien lo enseña el doctor **HERNANDO DEVIS ECHANDIA**, en su texto **COMPENDIO DE DERECHO PROCESAL, TEORIA GENERAL DEL PROCESO, TOMO I, PAGINA 460**, "*En la sentencia debe estudiarse primero si las pretensiones incoadas en la demanda tienen o no respaldo en los hechos probados y en la ley sustancial que los regula, y solamente cuando el resultado sea afirmativo se debe proceder al estudio de las excepciones propuestas contra aquellas por el demandado; pues si aquellas deben ser rechazadas aún sin considerar las excepciones, resultaría inoficioso examinar éstas.*"

Se condenará al demandante a pagar a los demandados las costas procesales (artículo 365 numeral 1º del C.G.P.), y se dispondrá la práctica de esta.

DECISION

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de LA REPUBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expresadas en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO: DECLARAR impróspera la tacha de imparcialidad presentada por la apoderada judicial de la parte actora respecto del testigo **LUIS ERNESTO OCHOA TORRES**, por lo indicado en la parte motiva.

TERCERO: Condenar a la parte actora a pagar a favor del extremo demandado las costas procesales. Tásense, fíjese como agencias en derecho la suma de \$3.000.000=.

CUARTO: Una vez cumplido lo anterior **ARCHIVASEN** las presentes diligencias.

QUINTO: ADVERTIR que debido a las actuales medidas sanitarias adoptadas por el Gobierno Nacional todo memorial respecto a este proceso debe ser radicado exclusivamente a través del correo electrónico del despacho ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, y para ser considerado deben ser originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso. (C.G.P., art. 103, párrafo segundo).

WILSON PALOMO ENCISO
JUEZ

MCh.

Firmado Por:

Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito

Civil 012
Juzgado De Circuito
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:

**0fe00a716cf1c9f50c34eb4dab5ac9dc8fb22f8f711413af14aba8856c4
22ea7**

Documento generado en 10/08/2021 11:24:03 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>