

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá. D.C., cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Proceso: Verbal declarativo (Lesión Enorme)
Demandante: Álvaro Rodríguez Fonseca, Circuncisión Rodríguez de Casas
Demandados: Arturo Triana Mendoza Blanca Alicia Parra González y Ana Julia Cruz de Hernández
Radicación: 110013103012201600598 00
Asunto: Sentencia

Se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

ANTECEDENTES

1. Los señores Álvaro Rodríguez Fonseca y Circuncisión Rodríguez de Casas, a través de apoderado judicial, promovieron demanda contra los señores Arturo Triana Mendoza Blanca Alicia Parra González y Ana Julia Cruz de Hernández, para que previo el trámite pertinente de hicieran las siguientes declaraciones y condenas.

1.1 Declarar que los vendedores-demandantes, han sufrido LESION ENORME en el contrato de compraventa de bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-96690, que aparece celebrado con la demandada Ana Julia Cruz de Hernández, contenido en la escritura No. 4506 de 23 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría Quinta de Bogotá.

1.2 Como consecuencia, se ordene rescindido el contra de compraventa indicado y, por lo mismo, los demandados deben restituir a los vendedores el inmueble indicado, junto con todos sus usos, anexidades y mejoras.

1.3 Ordenar a la demandada “purificar” el bien inmueble de ventas, hipotecas u otros derechos reales que haya constituido, adicionalmente de restituir todos los frutos que haya podido producir el bien.

2. Los supuestos de hecho en que fundamentan pretensiones, son plenamente conocidos por las partes, lo cual libera al Despacho hacer alguna mención en esta providencia.

TRAMITE PROCESAL

Subsanada la demanda, se admitió mediante auto del 9 de agosto de 2018; se ordenó correr traslado a la parte demandada; se ordenó el emplazamiento de la demandada, efectuado el llamamiento edictal se les designó curador ad litem con quien se surtió la notificación del auto admisorio, quien la contestó, sin proponer excepciones de ninguna naturaleza.

Trabada así la relación jurídico-procesal, se citó a la audiencia inicial y allí se practicó el interrogatorio de parte a los demandantes, se fijaron los hechos, se tomaron las medidas de saneamiento, se fijó el litigio y se decretaron las pruebas solicitadas, señalándose fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Posteriormente en providencia de 26 de septiembre de 2019, se observó que faltaba integrar el contradictorio, por lo que se dispuso citar a los señores BLANCA ALICIA PARRA GONZÁLEZ y ARTURO TRIANA MENDOZA, quienes adquirieron el inmueble trabado en el proceso, mediante escritura No. 766 del 17 de marzo de 2000 otorgada en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.

Notificados los citados, en oportunidad proceso, por intermedio de su procurador judicial dieron contestación a la demanda, aceptando unos hechos, negando los otros, oponiéndose a las pretensiones y presentando las excepciones de mérito denominadas: 1. CADUCIDAD O PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RESCISORIA. 2.- INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ART 1947 DEL CÓDIGO CIVIL, PARA QUE PUEDA RECLAMAR LA LESIÓN ENORME Y LA CONSECUENTE RESCISIÓN 2 (sic).- INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME. 3.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA. Y 4 COSA JUZGADA.

De las excepciones se ordenó correr traslado y la parte actora se opuso a su prosperidad, argumentando que, conforme al auto, *“... el señor Juez, ordena que se vincule a los señores BLANCA ALICIA PARRA GONZALEZ y ARTURO TRIANA MENDOZA, como actuales propietarios del inmueble, no ordenó vincularlos como PARTE DEMANDADA, pues estas personas no son parte demandada, por tanto, no están legitimados para contestar la demanda y proponer excepciones, debido a que dentro de la demanda no tienen esa calidad, pues nunca han realizado actos de negocios con los aquí demandantes, pues los hechos en los que se fundamenta la demanda no son atribuibles a los señores BLANCA ALICIA PARRA GONZALEZ y ARTURO TIENA MENDOZA, debido a que no han cometido dichas conductas, por lo que estas personas que presentan escritos no pueden ser y tener la calidad de parte demandada, los escritos presentados y los cuales el despacho me corre traslado no surten efectos en contra de la DEMANDA DE LESION ENORME, solo los vinculan para que ANA JULIA CRUZ DE HERNANDEZ, "les repare sobre la venta ilegal y con conocimiento de causa que realizaron entre ellos, que el inmueble tenía tradición ilegal".*

Cumplida la citación, se señaló fecha para la diligencia de instrucción y juzgamiento, en la cual se practicaron las pruebas, se declaró el cierre de la etapa probatorio y se dispuso correr traslado para los alegatos de conclusión, derecho del cual hizo hicieron uso los litigantes, reiterando

sus peticiones contenidas en la demanda y en la contestación, por lo que se proceder a dictar la sentencia correspondiente, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Encuentra el Despacho, que los presupuestos procesales se hallan satisfechos y no existe causal de nulidad que invalide lo actuado; de allí que al estudio de fondo de la controversia se procede.

Por mandato Constitucional y legal, el Juez al fallar de fondo deberá fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, incumbiendo en todo caso a las partes probar los supuestos de hecho de las normas que consagran los efectos jurídicos que ellas persiguen, sin perjuicio de los poderes oficiosos del Juez. Ello implica que el fallador sólo puede decidir de acuerdo con la realidad probada en el proceso, dado que los hechos no probados, no existen procesalmente hablando.

2. Como quiera que se trata de una acción de Lesión enorme se precisa realizar un análisis concreto para determinar el marco jurídico de la controversia.

Como quiera que se trata de una acción de Lesión enorme se precisa realizar un análisis concreto para determinar el marco jurídico de la controversia.

En este orden de ideas encontramos que en primer término se celebró un contrato de COMPRAVENTA del inmueble referido en los antecedentes, entre los demandantes y la demandada Ana Julia Cruz de Hernández.

Tal como ha sostenido la H. Corte Suprema de Justicia, no se presta a discusión que lo primero que debe examinar el fallador, una vez allanada la vía para el proferimiento de decisión de mérito, es lo atañadero a la presencia de los elementos configurantes de la acción pertinente, que para el caso estudiado de la rescisión por lesión enorme son los siguientes: *"a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (artículo 32 de la ley 57 de 1887); b) Que el engaño sea enorme (art. 1947); c) Que no se trate de un contrato de carácter aleatorio; d) que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado la acción rescisoria por lesión enorme; e) Que la cosa no se haya perdido en poder del comprador; f) Que la acción se instaure dentro del término legal".* (Casación de julio 5 de 1977).

La lesión enorme o de ultramidad consiste en el daño o detrimento que padece una persona al celebrar ciertos actos jurídicos, detrimento que objetivamente está representado en la no-equivalencia entre los beneficios que dicho acto

le genera y los sacrificios que debe efectuar para obtenerlos.

El instituto jurídico de la lesión enorme es restringido y no se aplica de manera absoluta y general a toda clase de negociaciones, sino que por el contrario es una figura exceptiva que únicamente es predicable de algunas, tales como la compraventa común de bienes (artículo 1946), permuta de bienes de la misma especie (artículo 1958), partición (artículo 1405), aceptación de una asignación sucesoral (artículo 1291), estipulación de intereses en el mutuo (artículo 2231), estipulación de los mismos en la anticresis (artículo 2466) y cláusula penal (artículo 1601).

En sentencia del nueve (9) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) Ref: Expediente No. 5368 Magistrado Ponente: Manuel Isidro Ardila Velásquez, afirmó la H. Corte. Sobre la naturaleza de la lesión enorme, lo siguiente:

“Es ya materia conocida que en el Código Civil colombiano la lesión enorme obedece a un criterio meramente objetivo, según el cual basta con que el precio convenido entre los contratantes sea lesivo en la medida determinada por la ley, para que opere esa figura. Alejándose así de la teoría de la lesión como un vicio más del consentimiento, la lesión existirá independientemente de que el contratante haya tenido conocimiento de lo inequitativo del precio, o de que haya actuado bajo constreñimiento o engaño, o de que circunstancias apremiantes lo hayan impelido a contratar. Es suficiente, se repite, la discrepancia entre el precio justo y el precio convenido, siempre y cuando, por supuesto, la desigualdad traspase los límites establecidos en el artículo 1947 del Código Civil.

“Naturalmente, hay un trasfondo ético en la concepción objetiva de una institución que como la lesión descansa sobre el concepto de que, en tratándose de contratos conmutativos, el valor recibido debe ser en cierta medida, proporcional al valor entregado, garantizándose de tal manera un mínimo de equilibrio en las relaciones jurídicas, concepción ésta con la cual la figura de la lesión trasciende la simple protección de las personas incapaces, para llegar a ser un principio general de los contratos, que no podrían, en virtud del mismo, convertirse en fuente de lucro indebido; no sin advertir, dicho sea incidentalmente, que en Colombia su ámbito de aplicación ha quedado reducido a ciertos actos jurídicos debidamente determinados.

“Así pues, no es posible prescindir de la apreciación ética de la lesión, planteada, primeramente, según algunos autores, por la moral cristiana y reconocida como existente en una constitución de los emperadores Diocleciano y Maximiliano (véase Claro Solar, T. XI, 'De las obligaciones', pg. 241); acusábanse en todo caso desde aquellos tiempos la explotación y la injusticia usuraria, entendida esta en su sentido más amplio. La verdadera presentación del problema se basa entonces en el postulado de que no es posible tolerar el lucro

excesivo por medio del contrato, de que no es permisible que uno de los contratantes saque ventaja sobre el otro que, por cualquier razón, mal defiende sus propios intereses.

“Ahora bien: al no ser posible -y quizá tampoco deseable-, lograr una igualdad absoluta de las prestaciones entre los contratantes, hizose necesario hallar una medida o límite a partir del cual el precio, por indebido, llegase a dar lugar a la rescisión del contrato; y el límite escogido por la legislación colombiana fue el tradicional de la lesión en más de la mitad, como así lo pregona el antes mencionado artículo 1947 del Código Civil”

“3.- Precisados los precedentes conceptos, compréndese con nitidez la razón por la que la lesión irrumpe en los actos jurídicos para los cuales ha sido prevista sin consideración diferente a la desproporción entre las prestaciones recíprocas entre los contratantes, desproporción que, en la cuantía determinada en la ley e independientemente de cualquier proceso volitivo vicioso, habrá de buscarse en el contrato mismo.

“Y las dichas características de la lesión, su carácter objetivo, implican también que ella, ya en el caso concreto del contrato de compraventa, opere independientemente de la persona del comprador o del vendedor, sea mayor o menor, persona natural o jurídica, o entidad de derecho público.

De otra parte, aspecto trascendente en la lesión *ultradimidium* es el relativo al momento en que debe hacerse el parangón entre el precio fijado en el contrato de que se trata y el justo valor de la cosa negociada al momento de la celebración de dicho acto jurídico. Cuando éste no se halla antecedido de un acuerdo preparatorio no se presenta dificultad alguna porque la comparación de los valores se remite a la fecha de perfeccionamiento del mismo, pero cuando lo está, es decir, antes hubo promesa de contrato, el rasero debe hacerse es con el valor que tenía la cosa objeto de la negociación en la fecha de la suscripción de ella y no la de la celebración del contrato prometido. También en este tema la jurisprudencia de la Corte tuvo distintas posiciones para finalmente adoptar la actualmente imperante, reiterada en sentencia 270 de 14 de julio de 1987, en la que determinó que el valor de la cosa tiene que estimarse a la fecha de la suscripción del contrato preparatorio. Al respecto se dijo:

"a.-) En un comienzo la Corte sentó el criterio consistente en que no procede la acción rescisoria por lesión enorme en el contrato de venta de un bien raíz cuando éste se ha celebrado en cumplimiento de un contrato de promesa de venta, como ciertamente lo afirmó en sentencia de 26 de abril de 1961.

"b.-) Empero, la Corporación más adelante, concretamente a partir del 23

de julio de 1969, dio un virage absolutamente opuesto, para llegar a la conclusión sobre la procedencia de la acción rescisoria por lesión enorme respecto de contratos de venta que se celebren en cumplimiento de un contrato de promesa, con la precisión doctrinal que el desequilibrio a que alude el artículo 1947 del Código Civil, o sea, entre el precio acordado y el justo precio del bien al tiempo del contrato, debe entenderse que el precio es el que tenía el inmueble al tiempo de la celebración del contrato de promesa y no al del contrato de venta celebrado en cumplimiento de aquella".

En el caso que ocupa la atención del Despacho, conforme al contrato de compraventa contenido en la escritura 4506 del 23 de octubre de 1997, de la Notaría 5ª. Del Círculo de Bogotá, la venta que hicieron Álvaro Rodríguez Fonseca y Circuncisión Rodríguez de Casas en favor de Ana Julia Cruz de Hernández, respecto del inmueble de la Calle 63 Sur No. 77-23, hoy CALLE 63 SUR NUMERO 71 H-29 CASA DE TRES NIVELES, BARRIO PERDOMO ALTO, LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR, fue por la suma de **TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000)**, (Cláusula quinta del citado instrumento)

En el dictamen pericial que obra al expediente elaborado por la perito LUZ MARINA RINCON RNA-MI 0198 Bogotá, II el mes septiembre de 2019, se avaluó el predio en la suma de VALOR TOTAL DEL AVALUO SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 77.225.000), para la fecha del contrato de compraventa y el valor de NOVECIENTOS TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 931.750.000).

Confrontando el precio de venta con el determinado en el anterior avalúo, resulta que los vendedores recibieron menos de la mitad del que justamente tenía el bien para el 23 de octubre de 1997, cuando se perfeccionó el contrato de compraventa.

Así las cosas, existió lesión enorme en la venta que hicieron los demandantes-vendedores a favor de la demandada, contenido en la escritura tantas veces citada, por lo cual encuentran prosperidad las súplicas de la demanda.

Se entra al estudio de las excepciones de mérito propuestas, por lo llamados a integrar el contradictorio, como Litis consorcios necesarios, con la contestación de la demanda, en el mismo orden que fueron propuestas.

Antes de abordar el estudio de los medios de defensa, es preciso señalar la legitimación del Litis consorcio necesario, frente a la contestación de la demanda y el ejercicio del derecho de defensa, en la proposición de excepciones.

Litisconsortes necesarios. Está contenida en el artículo 61 del código general del proceso que en su primer inciso señala:

«Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.» (Se ha destacado)

Según la norma procesal transcrita, no existe duda que el Litis consorcio necesario, tiene las mismas facultades del demandado, lo que significa que puede contestar la demanda y proponer excepciones.

CADUCIDAD O PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RESCISORIA. - Sus fundamentos, son que según el artículo 1954 del Código Civil, la acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato, que han transcurrido más de cuatro años contados inclusive desde la fecha del perfeccionamiento del acto es decir la firma de la correspondiente escritura de venta, el 23 de octubre de 1997 hasta el día de hoy poco más o menos han transcurrido 22 años, además si tenemos en cuenta la fecha de compra de mis poderdantes es decir el 17 de marzo del año 2000, pues ya han transcurrido algo más de 19 años.

INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL ART 1947 DEL CÓDIGO CIVIL, PARA QUE PUEDA RECLAMAR LA LESIÓN ENORME Y LA CONSECUENTE RESCISIÓN, según La Corte Suprema de Justicia Sala Civil, en sentencia de 11 de julio de 2013 rad 201101067-00 acerca del citado fenómeno procesal, se memoro.

(...) en relación a la caducidad ha dicho la corte que 'comprende la expiración (o decadencia) de un derecho o una potestad, cuándo no se realiza el acto el acto idóneo previsto por la ley para su ejercicio, en el término perentoriamente previsto en ella.(...) por consiguiente, desde esta perspectiva es inherente esencial a la caducidad la existencia de un término fatal fijado por la ley(...) dentro del cual debe ejercerse idóneamente el poder o le derecho , so pena de extinguirse.

'o, para decirlo en otros términos, acontece que la ley, sin detenerse a consolidar explícitamente una particular categoría, consagra plazos perentorios dentro de los cuales debe realizarse a cabalidad acto en ella previsto con miras a que una

determinada relación jurídica no se extinga o sufra restricciones, fenómeno que, gracias a la labor de diferenciación emprendida por la doctrina y la jurisprudencia, se denomina caducidad.

(...) El legislador, pues, en aras de la seguridad jurídica, 'pretende con los términos de tal caducidad finiquitar el estado de zozobra de una determinada situación o relación de derecho, generado por las expectativas de un posible pleito, imponiéndole al interesado la carga de ejercitar un acto específico, tal presentación de la demanda, en un plazo apremiante y decisivo, con la cual limita con precisión la oportunidad que se tiene para hacer actuar un derecho, de manera que no afecte más allá de lo razonablemente tolerable los intereses de otros.

'Nótese por consiguiente, como la caducidad descansa, en últimas, sobre imperativos de certidumbre y seguridad de ciertas y determinadas relaciones jurídicas, respecto de las cuales el ordenamiento desea, de manera perentoria, su consolidación, sin que ella deba concebirse como una sanción por abandono, ni haya lugar a deducir que envuelve una presunción de pago o cumplimiento de la obligación, como tampoco pretende interpretar el querer de titular del derecho.

'De ahí que la expresión; 'tanto tiempo tanto derecho', demuestre de manera gráfica sus alcances, esto es, que el plazo señala el comienzo y el fin del derecho o potestad respectivo, por lo que su titular se encuentra ante una alternativa: o lo ejercitó oportunamente o no lo hizo, sin que medie prórroga posible, ni sea viable detener la inexorable marcha del tiempo', (sentencia del 23 de septiembre de 2002, exp. 6054, reiterada en la del 4 de agosto de 2010, exp. 2007-01946-00, y en la del 31 de octubre de 2012, exp.11001-0203-000-2003-00004-01).

Agrega el excepcionante que, la anterior excepción es de carácter objetivo y se materializa por el solo transcurrir del tiempo fijado en la ley y se propone sin que ello implique aceptar los hechos ni la existencia de vicio alguno que afecte los actos jurídicos demandados.

En el caso que ocupa la atención del Despacho, teniendo en cuenta la fecha de otorgamiento de la escritura que contiene el contrato de compraventa cuya rescisión se impetra, fue el 23 de octubre de 1997, el término de prescripción consagrado para esta clase de acciones en el artículo 1954 del Código Civil (cuatro años) se cumplió el 23 de octubre de 2001. Es lo cierto que, desde la firma de la escritura, hasta el día de hoy poco más o menos han transcurrido 22-años, y si se tiene en cuenta la fecha de compra de los Litis consorcio necesarios, esto es, el 17 de marzo del año 2000, mediante escritura pública No. 00766 de la notaria 42 del círculo de Bogotá, ya han transcurrido algo más de 19 años.

No es necesario analizar si con la presentación de la demanda se interrumpió la prescripción o dejó de operar la caducidad como quiera que, cuando ello ocurrió, la acción ya se encontraba prescrita o caducada con creces.

En este orden de ideas, encuentra prosperidad la excepción de prescripción con lo que el Despacho queda liberado de estudiar las demás excepciones propuestas, y, por lo mismo, ante esta circunstancia jurídica, se ordenará la terminación del proceso.

No hay lugar a condenar en costas por ser la parte actora beneficiaria del Amparo de Pobreza.

DECISIÓN

En consideración a lo expuesto en las líneas que preceden, **el Juzgado Trece Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRASE PROBADA la excepción de **“1. CADUCIDAD O PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RESCISORIA”**, por las razones anotadas.

SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración anterior, **ORDÉNASE** la terminación el presente proceso.

TERCERO: DECRÉTASE la cancelación de las medidas cautelares ordenadas y practicados. Por la Secretaría Líbrense las comunicaciones del caso.

CUARTO: SIN COSTAS.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO

Juez