



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintidós (22) de octubre dos mil veinte (2020)

**Ref: EQUIPEM ATLAS OIL S.A.S. contra BANCO COLPATRIA
MULTIBANCA COLPATRIA # 110013103012 2017 00439 00**

Escuchados los alegatos de conclusión, y agotada toda la etapa de instrucción y juzgamiento, procede el Despacho a proferir sentencia por escrito, conforme los autoriza el art. 280 del C.G.P.

ANTECEDENTES

1.-La sociedad actora, Equipem Atlas Oil S.A.S. en liquidación, demandó al Baco Colpatría Multibanca Colpatría, para que previa citación y audiencia, se declare rescindido o se complete el precio, según prefiera la demandada, por lesión enorme del vendedor.

Apoyó la anterior pretensión en los hechos que a continuación se sintetizan:

Indicó que la sociedad demandante, enajenó el inmueble ubicado en la vereda el Hato, Municipio de la Calera, Cundinamarca, Parque residencial el Danubio, hoy Condominio Campestre Sikasue, lote 35, identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 50N-20038415.



Juzgado Trece Civil del Circuito

Que el anterior negocio jurídico, se encuentra contenido en la escritura pública # 6680 del 24 de octubre de 2013, de la Notaria 72 de Bogotá.

Señaló además, que la sociedad demandante vendió el inmueble en la suma de \$ 1'140.000.00.

Que la vendedora, autorizó a la compradora, para que del precio se descontara para el pago total o abono a la obligación cambiaria que tenía con la entidad financiera demandada, y para cancelar la hipoteca abierta de primer grado a favor de la entidad financiera, valor que ascendió a \$790'.000.000.

También autorizó para que se descontara \$50'000.000, para que fuera destinada del pago de impuestos, derechos notariales y de registro.

Que el saldo a favor de la vendedora fue de \$300'000.000, valor que le fue girado.

Por último, indicó que el justo precio del inmueble para la fecha en que se llevó la venta es de \$4'108.944.447., valor que es muy superior por el que se efectuó la venta.

2. La sociedad Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. se opuso a la demanda y alegó, a manera de defensa, las siguientes excepciones de fondo a las que denominó *“mala fe del demandante y abuso del derecho, rescisión por lesión enorme no es procedente en operaciones de leasing como el leaseback, el valor de compra en el retroleasing celebrado con la demandante*



Juzgado Trece Civil del Circuito

corresponde al valor de la financiación otorgada por el banco Colpatria a la sociedad demandante a través de una operación de leaseback o retroarriendo, inexistencia de la lesión enorme en la venta protocolizada mediante escritura pública No 6680 de fecha 24 de octubre de 2013, de la Notaria 62 del Circulo de Bogotá, restablecimiento de la garantía hipotecaria e ineptitud del dictamen pericial aportado con la demanda para demostrar el supuesto factico en que fundamenta la rescisión deprecada por lesión enorme”.

3.- De las anteriores defensas, se corrió traslado a la parte demandante, la cual guardó silencio (ver folio 317 del cuaderno principal).

4.- Se concedió a la parte demandante el plazo para presentar el dictamen pericial. Una vez fue allegado, se puso en conocimiento de la parte demandante, sin que ésta se pronunciara al respecto.

5.-Trabada la relación jurídico procesal y habiéndose surtido el trámite que señala el artículo 370 del Código General del Proceso, el Juzgado 12 Civil del Circuito, convocó a los extremos procesales a la audiencia inicial.

En el desarrollo de la audiencia las partes solicitaron la suspensión del proceso por 6 meses.

6.- Fenecido el término de suspensión, el homólogo declaró su pérdida de competencia, con fundamento en el artículo 121 del Código General del Proceso, motivo por el que remitió las diligencias a esta sede judicial (ver folio 133 tomo II).



Juzgado Trece Civil del Circuito

Este Despacho, en providencia del 20 de agosto de 2019, avocó conocimiento del asunto, comunicó al Consejo Superior de la Judicatura sobre la recepción del expediente y convocó a los extremos procesales para que acudieran a la audiencia inicial (ver folio 143 cuaderno II).

A la audiencia, compareció únicamente la parte demandada, sin que dentro de la oportunidad legal justificara su inasistencia.

Nuevamente, el Juzgado señaló fecha y hora para llevar de manera concentrada la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, en la cual, se llevó a cabo el interrogatorio de parte a la parte demandada, la fijación del litigio.

Respecto del decreto de pruebas, éstas fueron decretadas por el Juzgado 12 civil del Circuito, en el auto del

La parte demandada desistió del testimonio, petición a la que accedió el Juzgado.

No habiendo pruebas por practicar, se corrió traslado para alegar.

CONSIDERACIONES

1.-Sea lo primero advertir, que este Despacho es competente para conocer del presente asunto, teniendo en cuenta la naturaleza de la acción y cuantía.



Juzgado Trece Civil del Circuito

Igualmente, se encuentran presentes los presupuestos procesales para proferir sentencia, toda vez que la parte demandada se encuentra notificada del auto admisorio, las partes cuentan con capacidad procesal para comparecer a este juicio.

2.-Teniendo en cuenta que la parte demandada se opuso a las pretensiones de la demanda, el problema jurídico a resolver concita en determinar **¿hay lesión enorme en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No 6680 de fecha 24 de octubre de 2013 ?**.

Para resolver la anterior incógnita, es menester memorar lo indicado por la máxima Corporación en lo civil, frente a la lesión enorme, sus presupuestos y la prueba, que es la piedra angular para la prosperidad de las pretensiones.

La lesión enorme, se trata de una institución que, de alguna manera limita la soberanía contractual y la libertad de configuración negocial, como principios que gobiernan el régimen de la contratación privada (arts. 15, 16, 1494 y 1602 C.C.), cuyo propósito fundamental es establecer un equilibrio económico mínimo en contratos que, como la compraventa y la permuta, entre otros, son onerosos y conmutativos, por lo mismo que se espera el beneficio recíproco de los contratantes (art. 1497 ib.) y la equivalencia de las prestaciones a que uno y otro se obligan (art. 1498 ib.).

En este sentido, la lesión enorme se presenta, en palabras de la Corte Suprema de Justicia, como un remedio para “ (...) *la efectiva reparación de la grave inequidad objetiva que* G.R.G.C. Exp.: 110013103 012 2017 00439 00



Juzgado Trece Civil del Circuito

determinada relación contractual representa para una de las partes frente al correlativo enriquecimiento de la otra, de donde se sigue que en virtud de aquel instituto, en cuanto mira de modo prioritario e independientemente de cualquier consideración subjetiva, al fenómeno que entraña el intercambio producido, se establece un control sobre la justicia intrínseca de este último expresado en las cargas recíprocas reflejadas unas y otras en la esfera de cada contratante (...)" (CCLVIII, Pág. 588).

Reliévese que la lesión descansa en un criterio objetivo, de modo que, al margen de las condiciones particulares que concurrieron en los contratantes al momento de celebrar el contrato y sin reproche alguno a la ventaja que cada uno de ellos aspiraba obtener en la respectiva negociación, la tarea del juez se circunscribe a verificar si el valor económico de las prestaciones desborda los límites trazados por el legislador.

Desde esta perspectiva, las mayores o menores necesidades que hubiere tenido uno de los contratantes para vender o comprar, según el caso; las acciones, más o menos intensas, que una de las partes hubiere adelantado para comprometer a la otra en el contrato, o la causa o móvil determinante que haya asistido al vendedor o al comprador para celebrar el negocio jurídico, son asuntos que pueden llegar a repercutir –bajo ciertas condiciones– en la eficacia del contrato, pero no bajo la óptica de la lesión enorme, que fue estructurada en el derecho colombiano con total prescindencia de factores subjetivos vinculados a la formación del consentimiento y, por el contrario, cimentada en un pilar estrictamente objetivo, como es el relativo a la determinación del justo precio de la cosa vendida.



Juzgado Trece Civil del Circuito

Sobre este particular, la Corte Suprema de Justicia ha puntualizado que "(...) el sistema colombiano, al hundir sus raíces en el sistema romano-francés, participa del criterio objetivo –o matemático–, en el que la lesión solo tiene cabida en frente de unos determinados negocios jurídicos –numeros clausus– y es fruto del acentuado desequilibrio de las prestaciones –por ello tildado de enorme, laesio enormes–, deducido de la comparación del precio de venta con el comercial que el bien tenía al momento de la enajenación, mal podría, con el propósito de extenderse sus alcances, asimilársele, confundírsele o amalgamársele con el sistema inspirado en un criterio subjetivo –en el que tienen cabida consideraciones referentes a la ‘explotación’ más que a la simple o mera ‘desproporción’–, desarrollado por legislaciones mucho más modernas surgidas en el siglo XX e incluso en el siglo XXI, entre otras, el Código Civil Alemán, el Federal Suizo de las Obligaciones, el Civil Chino, el Polaco de las Obligaciones, el Civil Italiano –con puntuales matices y restricciones–, el civil portugués, y los regímenes argentino, brasileño y mejicano, que, en líneas generales, sin restringir la figura a unos concretos negocios jurídicos o tipos contractuales, facultan al juez para determinar en cada caso en particular la ocurrencia de la lesión –numerus apertus–, previa comprobación de los distintos y, por cierto, exigentes elementos que, por inclusión en la ley, sirven para tipificar el fenómeno (animo de explotación, inferioridad del contratante lesionado y exigencia de ventajas manifiestamente desproporcionadas), como quiera que su procedencia no es automática, absoluta e invariable, puesto que se sujeta a la verificación de puntuales presupuestos". (cas. civ. de 6 de julio de 2007; exp.: 00058 –01)



Ahora, la Corte Suprema de Justicia¹, ha reiterado que, son los requisitos para la procedencia de la pretensión rescisoria:

- a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (art. 32, Ley 57 de 1887);
- b) Que el engaño sea enorme o que exista desproporción económica entre el justo precio y el efectivamente recibido o pagado;
- c) Que no se trate de un contrato de carácter aleatorio;
- d) Que después de la celebración del contrato 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.

Respecto del primer requisito, se encuentra probado, que la parte demandante vendió el inmueble ubicado en la vereda el Hato, Municipio de la Calera, Cundinamarca, Parque residencial el Danubio, hoy Condominio Campestre Sikasue, lote 35, identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 50N-20038415, pues así lo indica la escritura pública # 6680 del 24 de octubre de 2013, de la Notaria 72 de Bogotá.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencias de 18 de diciembre de 1929, XXXVII, 390; 17 de agosto de 1933, XLI, 501; 10 de diciembre de 1934, XLI, bis, 73; 22 de marzo de 1952, LXXI, 450; 5 de febrero de 1958, LXXXVI, 336; 26 de abril de 1961, XCV, 771 y; 5 de julio de 1977, CLV, 157.



Hecho que además, que fue confirmado la parte demandada en la contestación de la demanda.

Respecto del segundo, es necesario estudiar los dictámenes periciales adosados al proceso, con el objeto de encontrar si esta exigencia se encuentra acreditada dentro del presente asunto.

Se ha dicho, con acierto, que la peritación es la prueba más idónea para probar la justeza del precio, sin que ello obste para que el juzgador pueda valerse de otros medios probatorios que le permitan establecer cuál era el justo valor de la cosa al momento de la venta (ver gaceta XCV, pág. 778).

Por ello, el dictamen pericial, se convierte casi que, en el principal prueba para concluir, sobre el desfase que hay entre el precio convenido entre las partes con el precio justo.

Respecto de este punto ha dicho la Corte Suprema de Justicia, sala de Casación Civil, en repetidas ocasiones, “(...) es el elemento de convicción más adecuado y conducente (...)” en este tipo de controversias (LXXV, pág. 566; LXXVII, pág. 99; XCII, pág. 952; XCV, pág. 777; CLV, pág. 155; CCXXV, pág. 113), pues si la existencia de la lesión se determina a partir de una regla objetiva, es preciso que el Juez se apoye de los expertos que establecieron el valor razonable de los bienes negociados para la época aludida, en orden a contrastar esa diferencia con el precio efectivamente acordado por las partes.



Juzgado Trece Civil del Circuito

Con todo a la conducencia de la prueba de peritos no le sigue la obligatoriedad de las conclusiones a que éstos arriben, toda vez que en un sistema de valoración probatoria como el de la persuasión racional, fincado en la sana crítica (art. 232 del C.G.P), no tiene cabida la tarifa científica, de modo que el juez, antes que plegarse al resultado de la prueba, tiene el deber de escrutarla para verificar la razonabilidad de sus fundamentos, la solidez de sus conclusiones, la fiabilidad de los procedimientos utilizados y, en general, su aptitud intrínseca para generar convencimiento.

De allí que el Código General del Proceso exprese en su artículo 226 indique que “ (...) *Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones. (...)*”.

Igualmente, prevé el numeral 9º de la citada disposición adjetiva que el perito debe “ (...) *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. (...)*”

Por la misma razón, el juez, al apreciar la experticia, debe tener en cuenta “ (...) *la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso. (...)*” -art. 232 ídem-.



Juzgado Trece Civil del Circuito

Teniendo en cuenta las anteriores disposiciones, encuentra el Despacho lo siguiente:

La parte demandante con el escrito de demanda, adjunto dictamen pericial, en él, el perito concluyó que el inmueble para el mes de octubre de 2013 se evaluaba en la suma de \$4'280.188.210 (ver folio 56 del cuaderno 1).

Por otro lado, la sociedad demandada contradijo la anterior experticia presentada por la actora, en este caso, el experto concluyó; que el predio para la época en que se realizó el negocio jurídico se evaluaba comercialmente en la suma de \$2'068.862.189 (ver folio 1 del cuaderno 2).

En el asunto que ocupa la atención del Despacho, al encontrar que se practicaron dos peritaciones para determinar cual era el justo precio del inmueble, corresponde hacer un análisis de las dos, con el propósito de encontrar, si fue probado el segundo de los presupuestos.

Con este propósito, se destaca que en el primero de dichos conceptos el perito, al realizar la comparación de precios, no se establece con claridad la fórmula que aplicó para determinar el precio del inmueble para el mes de octubre de 2013 (ver folio 53).

Sencillamente, el experto hace una somera explicación indicando que *"(...) dichos valores serán multiplicados por el IPC determinado por el DANE correspondiente al mes de octubre de 2013 y los valores obtenidos serán divididos por el IPC del año 2017 (...)".*



Juzgado Trece Civil del Circuito

Y en gracia de discusión, no encuentra el despacho acertado comparar el valor del metro cuadrado del año 2017, para calcular el justo precio para el mes de octubre de 2013, pues a consideración de este despacho, le resta claridad al perito.

Por el contrario, el dictamen que aportó la parte demandada, hace una comparación con inmuebles semejantes, basándose en los índices de precios forma descendente desde el 2017 al 2013 y un estudio de mercado (ver 12 cuaderno 2).

Además, el experto, indica porque hace este método, y cual fue la conclusión a la que llegó (ver folio 110).

Estos factores, demuestran la claridad, lo detallado y exhaustivo que fue el perito al momento de hacer la experticia, pues, incluso, señaló que el IPC no es el método adecuado para hacer el cálculo, y aseguró que el aportado por la parte actora, se encuentra incompleto (ver folio 256 cuaderno 1) .

Además, téngase en cuenta que la parte demandada citó al perito que confeccionó el dictamen para la parte demandante y éste no compareció, como tampoco la parte actora, comportamiento procesal que reafirma lo dicho por la parte demandada, en el sentido que, el dictamen es impreciso, aspecto que, no fue aclarado por el experto en la oportunidad procesal pertinente.

Bajo los anteriores argumentos, concluye esta judicatura que el dictamen pericial aportado por la parte demandante, carece de precisión y claridad, motivo por el que no es tenido en cuenta.



Juzgado Trece Civil del Circuito

Puestas de este modo las cosas, resulta claro que en el caso de la venta cuestionada no se presentó lesión enorme para el vendedor, pues si el justo precio de la cosa vendida para el mes de octubre de 2013, era de \$2'068.862.189, una simple operación aritmética evidencia que el precio de \$1'140.000.000, pactado en la escritura pública No 6680 del 24 de octubre de 2013, no es inferior a la mitad de aquel.

Por tal razón, se negarán las pretensiones de la demanda, toda vez que, no se probó por la parte demandante que el precio de venta convenido era ostensiblemente inferior al justo precio.

Como quiera que no se cumplen todos los presupuestos para acceder a la acción rescisoria por lesión enorme, lo da lugar a negar las pretensiones.

Tampoco no hay lugar a estudiar las excepciones de fondo, toda vez que se negaron las pretensiones de la demanda.

En consecuencia, se condenará a costas a la parte demandante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil del Circuito administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

1. **Negar** las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Díaz'.



Juzgado Trece Civil del Circuito

2. Condenar en costas a la sociedad demandante, inclúyase en ésta la suma de \$5'000.000, como agencias en derecho. Liquídense.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ

f. 14

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO VIRTUAL Nro.46, Hoy 23 de octubre de 2020 a la hora de las 8:00 a.m.

La Secretaria,

GLORIA MARIA G. DE RIVEROS