

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., mayo doce (12) de dos mil veintitrés.

PROCESO: VERBAL DE MENOR CUANTIA – RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE: FELIX GUTTMANN VAN KATS
DEMANDADO: DESARROLLOS TURISTICOS TROPICALES S.A.S.
RADICACION: No. 110014003013-2019-01299-01
PROCEDENCIA: JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
ASUNTO: SENTENCIA 2ª INSTANCIA

I. ASUNTO:

El recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, en contra de la sentencia proferida el 17 de enero de 2022, por el Juzgado 13 Civil Municipal de Bogotá, a través de la cual se declaró la rescisión de la venta por lesión enorme.

II. ANTECEDENTES

El demandante Félix Guttmann Van Katz, por intermedio de apoderado judicial inició demanda en contra de la sociedad Desarrollos turísticos Tropicales S.A.S., para que bajo el amparo del trámite verbal de menor cuantía se declarara incumplido el contrato de compraventa celebrado a través de la escritura pública No. 3435 de 13 de diciembre de 2018, de la Notaría 69 del Círculo de Bogotá, en razón al incumplimiento de la demandada al no pagar el precio acordado.

III. PRETENSIONES:

Solicitó el demandante Félix Guttmann Van Katz, como pretensión principal, que en sentencia se declare la resolución de contrato anteriormente referido, y con ocasión a ello, se condene a la sociedad demandada a la restitución del inmueble objeto de la negociación dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia; así mismo, que se ordene la inscripción de la providencia en el folio de matrícula inmobiliaria del mencionado bien inmueble; luego con la reforma de la demanda pidió como pretensión subsidiaria, que en sentencia se declare la rescisión de contrato en comento, y que la parte actora devuelva a la demandada el precio que se demuestre pago.

IV. SITUACIÓN FÁCTICA:

El 13 de diciembre de 2018, a través de la escritura pública No. 3435 de la

notaria 69 de Bogotá, el demandante Félix Guttmann Van Katz y la firma Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S., suscribieron contrato de compraventa, cuyo objeto era la venta de un lote de terreno ubicado en el municipio de Ciénaga.

En la citada escritura se dejó plasmado que la compradora y aquí demandada pagó el precio del contrato y, que el vendedor y aquí demandante lo recibió, cosa que en la realidad no ocurrió, ya que a la fecha no se ha pagado el precio. El valor comercial del inmueble materia del contrato, para la fecha de transferencia ascendía a la suma de \$1.442'771.978.00.

El actor hizo entrega del precitado inmueble a la demandada al momento de la firma de la escritura; esto es, el 13 de diciembre de 2018.

El capital pagado por la sociedad demandada al vendedor fue de \$50'000.000.00, representados en acciones que dicha sociedad en teoría entregó al demandante, que representan 7.500 acciones por valor de \$1.000 cada una, es decir, \$7'500.000.00. No hay evidencia que los demás accionistas hayan pagado el precio indicado.

Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S., jamás desarrolló proyecto alguno sobre el terreno entregado por el actor; por el contrario, ha pretendido vender el inmueble por un precio que supera el 500% del valor consignado en la escritura de compraventa, frente al 50% del precio pagado sobre el total del valor referido en el mentado instrumento y con el que se transfirió el bien inmueble a la demandada, y con el agravante de que las acciones emitidas no tiene ningún valor sin el proyecto que la pasiva se obligó a ejecutar.

V. ADMISION - TRAMITE - LITIS CONTESTATIO

Mediante auto de 28 de enero de 2020, el Juzgado 13 Civil Municipal de Bogotá, admitió la demanda impetrada por Félix Guttmann Van Katz en contra de la firma Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S.

Así mismo, por auto de 22 de octubre de 2020, el citado estrado judicial admitió la reforma de la demanda declarativa de Resolución de Contrato presentada por Félix Guttmann Van Katz en contra de la firma Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S.

La demandada Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S., se tuvo por notificada por conducta concluyente, conforme así lo dispuso el juez de instancia mediante auto de 11 de diciembre de 2020, y en el que, a su vez, le tuvo en cuenta la contestación de la demanda a través de la cual se opuso a las pretensiones de la demanda, y formuló las excepciones de mérito que denominó *“INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL”*; *“PACTA SUN SERVANDA”*, *“VENIRE CONTRA FACTUM PROPIUM NON VALET”*, *“PAGO REALIZADO A LA PERSONA DIPUTADA POR EL ACREEDOR DE LA OBLIGACIÓN”*, y, *“ABUSO DEL DERECHO”*

El 2 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la audiencia prevista en el artículo 372 del C. G. del Proceso, y en ella se recepcionaron los interrogatorios de parte, tanto del demandante Félix Guttmann Van Katz como el del representante legal de la persona jurídica demandada., se recaudaron los

testimonios de los señores Erwin Guttman Ramírez y Marcela Arango Moreno, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, y señaló el día 17 de enero de 2022, como fecha para adelantar la audiencia del artículo 373 *ibidem*.

Llegada la fecha del 17 de enero de 2022, recaudó la declaración del auxiliar de la justicia Miguel Ángel Daza Romero, cerró la fase probatoria, fijó el litigio, fueron escuchados los alegatos de conclusión de los apoderados de las partes, y finalmente profirió la respectiva sentencia.

VI. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En sentencia proferida en audiencia de 17 de enero de 2022, el Juzgado 13 Civil Municipal de Bogotá declaró probada la excepción de mérito denominada “*INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL*”, y en observancia a ello, negó la pretensión principal de resolución del contrato de compraventa, contenido en la escritura pública número 3435 de fecha trece de diciembre del 2018, de la Notaría 69 del Círculo de Bogotá, suscrito entre los aquí contendientes; así mismo, y en virtud del contrato de compraventa contenido en el precitado instrumento, determinó que el vendedor sufrió lesión enorme al advertir que el comprador pago al vendedor menos del 50% de su valor comercial, circunstancia que lo llevó a declarar la rescisión por lesión enorme del referido contrato de compraventa.

De otro lado, le dio la potestad a Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S., como compradora para que en el término de diez (10) días a partir de la ejecutoria de la decisión, ejerciera el derecho de opción de que trata el artículo 1948 del Código Civil, y que, de mantener el contrato, debía completar el justo precio equivalente a \$1.148'732.100,00., de lo contrario, se le condenaría a restituir a favor del demandante el inmueble material de la negociación, y ordenaría al actor a restituirle las 7.500 acciones recibidas como pago del precio.

Finalmente ordenó oficiar a la Notaría 69 del Círculo de Bogotá, para que tome nota en sus libros y protocolos de lo resuelto sobre la escritura pública aludida, y a la Oficina de registro de instrumentos públicos de Ciénaga – Magdalena, para que registre la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, de modo que cancele las anotaciones que registran como propietaria a la sociedad aquí demandada, dejando registrado como su único propietario al demandante Van Katz, y condenó en costas al extremo pasivo; decisión que sustentó con fundamento en los siguientes argumentos:

En el análisis que realizó a la excepción de mérito que el extremo demandado denominó “*INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL*”, avaló su prosperidad por considerar que el precio, en la forma como fue acordado por las partes, si fue pagado. La anterior postura la sustentó advirtiendo que pese a que en la escritura No. 3435, se fijó que el precio se pagaba en dinero en un monto de \$70'631.000.00, al momento de escuchar los interrogatorios de los extremos en litigio, constató que, aunque no hubo un pago en dinero en efectivo como se indicara la citada escritura, el pago si se hizo atendiendo a la voluntad de las partes plasmada en el documento privado denominado contrato de permuta celebrado el mismo 13 de diciembre de 2018, en el que el señor Félix Guttman autorizó que el pago se hiciera a través de 7.500

acciones de la compañía demandada, con un valor nominal de \$1.000.00 cada una; acciones que fueron transferidas a nombre del señor Erwin Guttmann Ramírez, conforme da cuenta la certificación expedida por la entidad demandada que hace constar que esas acciones están a su nombre. Documentos que no fueron tachados ni desconocidos en su contenido; por ende, les dio valor probatorio amparado bajo las reglas de interpretación de los contratos; por tanto, no dio lugar a resolver el contrato por incumplimiento en el pago del precio por parte del demandado.

De otra parte, y al ocuparse del tema de la validez o ineficacia por la renuncia a la acción rescisoria efectuada por el demandante como vendedor en el denominado contrato de permuta, y soportado en el contenido del artículo 1950 del código civil, y la interpretación que de este ítem hiciera la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia 1996-10274 del 19 de diciembre del año 2005, con ponencia del Magistrado Cesar Julio Valencia Copete, concibió que la cláusula de renuncia a las acciones rescisorias, sólo tienen validez si son acordadas con posterioridad a la celebración del negocio jurídico, ya que de esta manera se entiende como la ratificación del contrato, pero que si esta cláusula de pacta al mismo tiempo de la celebración del referido negocio, esta resulta del todo ineficaz porque se trata de proteger la voluntad real de las partes de pactar el valor real del inmueble. En razón a ello, concluyó que la cláusula a través de la cual el aquí demandante renunciaba a intentar las acciones rescisorias, resultaba ineficaz y no oponible.

Finalmente, y adentrándose al estudio de si el demandante sufrió lesión enorme al haber recibido un precio inferior a la mitad de su justo valor, con ocasión el contrato de compraventa que este celebró con la demandada y contenido en la escritura 3435 del 13 de diciembre de 2018, de la notaría 69 del círculo de Bogotá, punto este que es objeto se pugna en esta instancia, el juez de primera instancia tomando como referencia lo normado en los artículos 1946, 1947 y 1948, señaló que el criterio acogido por la jurisprudencia Colombiana frente a la lesión enorme es de naturaleza objetiva, lo que conlleva a que sólo se constate la desproporción económica considerable entre el precio convenido y el precio justo, que llega a perjudicar a una de las partes.

En observancia a ello, y de acuerdo con el examen que realizó al acervo, probatorio llegó a la conclusión de que la lesión enorme se encontraba configurada en razón a que el precio que se pactó por el inmueble en la escritura No. 3435 de 13 de diciembre del año 2018, fue acordado en la suma de \$70'631.000.00, valor este, que de acuerdo a las manifestaciones hechas por las partes en los interrogatorios, fue el acordado en la minuta por ser el valor catastral del inmueble, cuyo pago, según la escritura aludida, se realizó a través de la enajenación de 7.500 acciones de la compañía Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S., por un valor nominal de \$1.000.00 cada una, acciones que equivalían a \$75'000.000.00.

Y si bien el avalúo comercial allegado por el demandante fue calculado para el año 2020 en la suma de \$1.442'771.978.00, tal circunstancia no impide tenerlo en cuenta, pues avalado en lo que citó el perito en su interrogatorio, la variación que hubiera podido tener este avalúo respecto del determinado para el año 2018, solo estaría modificado por efectos del porcentaje de inflación. En su criterio adoptó un porcentaje promedio del IPC entre los años 2018 y 2020, y acabó diciendo que este correspondía al 3,4938%, lo que explicaría que para

el año 2018 el valor del inmueble correspondía a la suma de \$1.347'000.000.00, suma esta que consideró para calcular el avalúo comercial del predio objeto de la negociación en disputa, la cual adoptó basado en las conclusiones del dictamen pericial presentado por el actor, que consideró claras y suficientes por la metodología utilizada, aunado a que la parte demandada no presentó un nuevo dictamen pericial por el cual desestimara el valor calculado por el perito contratado por el extremo demandante.

Con lo anterior determinó entonces, que el valor pagado por la entidad demandada, por el inmueble que le vendió el demandante, es inferior en más del 50% del valor comercial del inmueble, ya que si para el año 2018 el inmueble costaba \$1.347'000.000.00, como mínimo, el 50% de ese precio era de \$673'500.000.00, y la negociación se hizo por \$70'631.000.00; esto es, casi 20 veces el valor por el cual se celebró el contrato de compraventa, con lo cual decantó la configuración de la lesión enorme reclamada.

VII. RECURSO DE APELACION

El apoderado judicial de la parte demandada, en sustento al recurso de apelación contra la sentencia proferida en audiencia el 17 de enero de 2022, (Pdf. 22, E.D.), fijó sus reparos únicamente frente a la declaración de la rescisión de la venta por lesión enorme, los cuales cimentó en los siguientes términos:

Fundamentó su reproche con fundamento en lo planteado en el inciso segundo del artículo 1947 del código civil, que hace alusión a que *“el justo precio se refiere al tiempo del contrato”*.

Por ello, no comparte el hecho de que se tenga como prueba del justo precio, un avalúo realizado en el mes de septiembre de 2020, al que restándole lo correspondiente al IPC de los años anteriores, se calcule el precio del inmueble para el año 2018, circunstancia que no se especificó en el enunciado avalúo.

A su juicio, lo que se requería era saber de manera concreta ¿cuánto costaba de forma pura y simple el inmueble que el señor Félix Guttmann vendió el 13 de diciembre del año 2018?, considerando que en el mercado inmobiliario colombiano existe la figura del avalúo retroactivo, que no es otro que el análisis y estudio técnico que se realiza a un bien, para que arroje un valor a una fecha anterior.

En este asunto, el demandante Félix Guttmann realizó un negocio con el señor Ernesto Arango en su calidad de representante legal de la sociedad Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S., y este consistió en aportar un lote de terreno para participar del 15% de las utilidades de un proyecto inmobiliario como tal, valorización, ganancias del proyecto que estaban estimadas en una cuantía muy considerable para él al ser parte de la sociedad. El terreno se materializó como una venta que se hizo por el valor del avalúo catastral, un supuesto para no aplicar la lesión enorme.

Cuestiona que al principio del proceso, cuando la pretensión reclamada era la del incumplimiento del contrato, la actora indicaba que el inmueble estaba comercialmente avaluado alrededor de los ciento veinticuatro millones de

pesos, pero posterior a la contestación de la demanda, cambió abruptamente la dirección del proceso y presentó como pretensión subsidiaria, la lesión enorme, señalando la misma cuantía del proceso calculada sobre el valor del bien, situación que dista del valor que presentaba en su avalúo.

Considera que hay que tener claro el valor del justo precio a diciembre 13 de 2018, que correspondía al valor comercial del inmueble emergente del método de comparación de mercado, en consideración a lo previsto en el artículo 1947 del código civil, que es objetivo al señalar que el valor es a la época del negocio jurídico, y no indica que el valor del justo precio dependa de la destinación que el adquirente le quiera dar al predio, razón por la que no comparte que se aplique un método residual, que es plenamente subjetivo, sin tener en cuenta lo previsto en el artículo 14 de la Resolución No. 620 de 2008, que muestra la técnica a tener en cuenta.

Repara que, si por el avalúo realizado por el método residual, se van a fallar a favor todas las recisiones por lesión enorme en Colombia, a su sentir piensa que, dentro de las ciudades de Cartagena, Barranquilla, Santa Marta, e incluso en la ciudad de Bogotá y los municipios cercanos de la sabana, se estaría cometiendo lesión enorme por parte de las constructoras frente a los propietarios de terrenos que les venden para poder edificar.

Riñe con la decisión adoptada por el juez de instancia en su sentencia con el interrogante de ¿Cómo puede dársele efectos retroactivos a diciembre de 2018, a un avalúo que se hace en septiembre de 2020, sobre datos del año 2020 y sin ninguna referencia al año 2018?, y se sustenta en que si bien es cierto los jueces tienen potestades como directores de los procesos, el ejercicio de tales potestades no pueden desequilibrar la balanza de la justicia; por ende, difiere que no es correcto que se falle con base a una prueba del año 2020 que no es clara, concreta y no otorga claridad sobre el valor puro y simple del inmueble en el año 2018, considerando que para esa fecha no se tenía ni el más leve indicio del proyecto urbanístico que se pretendía realizar en el inmueble materia de negociación.

Concluye que el avalúo presentado no era la prueba idónea para determinar lo señalado en el segundo inciso del artículo 1947 del código civil, y en ese sentido, el justo precio al tiempo de la venta no puede ser el que ha señalado el juez en la sentencia que es objeto de recurso de apelación.

VIII. CONSIDERACIONES

1. *Competencia.*

Es competente este Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá para conocer del presente recurso de apelación en virtud de lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 33 del C. G. del Proceso.

Se debe precisar que, la definición de esta instancia se encuentra delimitada únicamente por los reparos concretos expuestos por el apelante y debidamente sustentados.

2. *Problema Jurídico.*

Para resolver los reparos hechos a la sentencia de primera instancia, el Despacho centrará su atención en un (1) único problema jurídico con el que se abordarán las cuestiones propuestas en el recurso de apelación y es el siguiente:

¿Le asiste razón al apelante alegar la indebida valoración probatoria y el análisis inadecuado del fundamento legal esgrimido para desestimar la decisión de primera instancia?

3. Tesis del Despacho.

Frente al problema jurídico planteado, la tesis del despacho será NEGATIVA puesto que la conclusión a la que llegó la juez de primera instancia coincidió con la misma tesis a la que llegó este operador judicial atendiendo la valoración a las pruebas que en esta instancia se practicara, ratificando la lesión enorme sufrida por el vendedor y aquí demandante Félix Guttmann Van Katz.

4. Fundamentos jurídicos

4.1. De la rescisión del contrato por lesión enorme y los supuestos para que concurra.

Respecto a la rescisión de un contrato, el artículo 2294 del Código Civil prevé que, *“El acreedor no podrá pedir la rescisión del contrato, aún en el caso de no pagársele la pensión, ni podrá pedirla el deudor aun ofreciendo restituir el precio, y restituir o devengar las pensiones devengadas, salvo que los contratantes hayan estipulado otra cosa.”*

Así mismo, el artículo 1947 de la misma obra, respecto del concepto de lesión enorme estipula que *“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”.*

Al unísono, y con relación a las facultades del comprador y vendedor frente a la rescisión, el artículo 1948 *ibidem*, señala que *“El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte. No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.”*

Al respecto, el Alto Tribunal en materia Constitucional en su sentencia C-222 de 5 de mayo de 1994; M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonell, frente al análisis realizado a las interpretaciones suscitadas al artículo 1947 del Estatuto Civil, invocó un fragmento de la sentencia del 23 de febrero de 1983, proferida por el magistrado ponente Dr. Ricardo Uribe Holguín, de la Corte Suprema de Justicia, que refirió lo siguiente:

“Del último texto legal transcrito (se refiere al art. 1947 C.C.), se desprende que la lesión enorme está estructurada en nuestro régimen civil sobre un factor puramente objetivo (el justo precio), con toda independencia del móvil subjetivo y de la manera como éste haya influido en el consentimiento. El que acepta vgr., vender una cosa por precio inferior a la mitad o comprarla por precio superior al doble del que se considera justo, no hace proceso volitivo vicioso, o si lo hace no lo invoca como causa cuando pide al juez que el contrato se rescinda por lesión. Su aceptación en estas circunstancias no implica de por sí una falsa noción del valor real de la cosa, ni una fuerza física o moral que lo haya constreñido, ni un engaño del otro contratante, que fueran suficientes para inclinar su voluntad. Simplemente el contrato es lesivo para él, por contener una desproporción entre el valor de las prestaciones recíprocas que alcanza la cuantía determinada por la ley, y por ello es rescindible”.

Establecida judicialmente la lesión enorme se invalida el negocio jurídico, pero el efecto inmediato de la medida no supone volver las cosas al estado en que se encontraban antes de celebrarse el contrato, porque la ley consagra una obligación facultativa a cargo del demandado que se resuelve en la necesidad de restablecer el equilibrio roto, pudiendo, si lo prefiere, consentir en la rescisión o evitarla restableciendo efectivamente dicho equilibrio (art. 1948).

4.2. La valoración en conjunto y bajo las reglas de la sana crítica con los restantes medios de convicción por parte del juzgador.

Con relación a la apreciación de las pruebas, el artículo 176 del C. G. del Proceso, conmina al operador judicial a apreciarlas *“en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancia para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”*

Así mismo, el precepto normativo 173 de la referida obra claramente expresa que *“Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código. En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, (...)”*

Es diáfana la potestad de la que está investido el juzgador para que, de acuerdo con su sana crítica, se forje un criterio material basado en el examen al acervo probatorio incorporado en los términos que prevé la ley, para efectos de *“establecer hechos relacionados con las alegaciones de las partes o para impedir fallos inhibitorios y evitar nulidades, y adicionalmente, cuando después de la demanda sobreviene un suceso que altera o extingue la pretensión inicial y es demostrado con una prueba idónea que no fue legal y oportunamente aportada al proceso, o si existen elementos de juicio suficientes que indican con gran probabilidad la existencia de un hecho que reviste especial*

trascendencia para la decisión, de suerte que solo falte completar las pruebas que lo insinúan”¹

4.3. Caso concreto

El recurrente no comparte el hecho de que se tenga como prueba del justo precio, un avalúo realizado en el mes de septiembre de 2020, cuando para la fecha del negocio realmente no se tenía claridad de cuánto costaba de forma pura y simple el inmueble transado mediante contrato de compraventa celebrado a través de la escritura pública No. 3435 de 13 de diciembre de 2018, de la Notaría 69 del Círculo de Bogotá, cuyo bien correspondía al aporte para participar del 15% de las utilidades de un proyecto inmobiliario; por ende, a su sentir, no es correcto que se falle con base a una prueba del año 2020 que no es clara, concreta, ni otorga claridad sobre el precio del inmueble para el año 2018.

Tampoco concibe que se aplique el método residual sin tener en cuenta lo previsto en el artículo 14 de la Resolución No. 620 de 2008, que muestra la técnica para la realización de avalúos. A más de ello, y de manera categórica decanta que el artículo 1947 del código civil, es objetivo al señalar que el valor es a la época del negocio jurídico, y no indica que el valor del justo precio dependa de la destinación que el adquiriente le quiera dar al predio.

Concluye que el avalúo presentado al proceso no era la prueba idónea para determinar lo señalado en el segundo inciso del citado artículo 1947 del código civil, dado a que el justo precio al tiempo de la venta no podía ser el señalado por el juez de primera instancia en la sentencia que es objeto de este recurso de apelación.

Entonces, para resolver esta instancia el despacho centrará su análisis únicamente en lo que concierne a la valoración del dictamen pericial que el operador judicial de primera línea hizo de él, para así llegar a la conclusión que desató en el fallo promulgado el 17 de enero de 2022.

Aterrizando al caso particular los criterios legales y jurisprudenciales invocados líneas atrás, se tiene lo siguiente:

Que, por medio de la escritura pública No. 3435 de 13 de diciembre de 2018, otorgada por la notaría 69 del círculo de Bogotá, el demandante Félix Guttmann Van Katz y la firma Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S., representada en su oportunidad por el señor Luis Eduardo Moreno Moreno, suscribieron un contrato de compraventa, cuyo objeto era la venta de un lote de terreno de aproximadamente 3.870 metros cuadrados, ubicado en la Diagonal 1C # 18-259 del barrio Costa Verde del Municipio de Ciénaga – Magdalena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 222-24246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de dicha municipalidad, valorado en la suma de \$70´631.000.00.

Coetáneamente a lo anterior, el aquí demandante Félix Guttmann Van Katz, como segundo permutante celebró un contrato adicional con el señor Ernesto Arango Quintana, quien actuó en nombre propio como primer permutante, que

¹ *Sentencia SC8456-2016 de 5 de abril de 2016; Rad. 20001-31-03-001-2007-00071-01; M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez*

denominaron “*DE PERMUTA DE ACCIONES DE UNA SOCIEDAD S.A.S. VERSUS UN PREDIO*”, en el que pactaron que el primer permutante haría entrega de la cantidad de 7.500 acciones nominales de la sociedad Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S., y el segundo permutante como contraprestación, transferiría a título de permuta, y por petición del primer permutante, a favor de la entidad antes citada, el lote de terreno ubicado en el Municipio de Ciénaga – Magdalena, con una extensión de 3.870 metros cuadrados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 222-24246 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de dicha municipalidad. Así mismo, y en el mismo instrumento (Parágrafo tercero), el segundo permutante solicitó que las acciones antes mencionadas fueran expedidas a nombre del señor Erwin Guttmann Ramírez, evento este, que en efecto fue acogido por la sociedad según lo corrobora el título de acciones No. 003 por siete mil quinientas (valor en letras, 7.500.000, valor en números, acciones ordinarias por valor nominal de mil pesos (\$1.000) cada una. (Pdf, 11, archivo 3).

En el decurso de proceso, para el mes de septiembre del año 2020, la parte demandante junto con la reforma a la demanda aportó un avalúo comercial relacionado con el lote de terreno anteriormente citado y que fue materia de negociación tanto en la compraventa como en la permuta antes mencionadas, en el que se estableció por parte del perito Miguel Ángel Daza Romero, que el avalúo del referido inmueble para el año 2020, ascendía a la suma de \$1.442'771.978, dictamen al que se le corrió traslado a la demandada en los términos que señala el artículo 231 del estatuto genera procesal a través del auto de fecha 28 de septiembre de 2021 (Pdf. 8, C. de 1 Inst), y en cuyo término, el apoderado de la parte demandada no ejerció las opciones que le otorga el rito solicitando “...*la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones*”. Y tan es así, que en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el día 17 de enero del año 2022, en la que el juez de instancia interrogó al gestor de la experticia, le dio la oportunidad al togado para que cuestionara al mentado auxiliar, y este manifestó que no iba a interrogar ya que la pregunta importante que tenía la hizo el Despacho (Archivo 20, C. 1 Inst. Récord 28:38). Lo que a simple vista da cuenta de la aceptación sin contratiempos del avalúo aludido.

Como se observa, le Corresponde al Juez del proceso valorar la prueba pericial, a partir de la idoneidad del perito, las operaciones científicas y técnicas realizadas, los exámenes practicados, los métodos, las investigaciones y la contradicción que se haya ejercido por la parte contraria, en los terminos del artículo 228. Empero, en el caso no obró ni contrapericia, ni citación de comparecencia del perito a audiencia, ni el demandado interrogó a pesar de la oportunidad que le concedió el juez. Ello implica una postura de acatamiento a lo dicho por el auxiliar, a no ejercer la contradicción del dictamen en las oportunidades que le entrega el código, y en una postura con la formulación del recurso de apelación, de desconocer su propia adinamia en la producción de la prueba, a la que asistió sin pronunciamiento alguno.

Hay que tomar en cuenta que la legislación prevee la procedencia de la prueba pericial para verificar hechos que interesen al proceso y requieren especiales conocimientos técnicos y científicos o artísticos, y cuando el dictamen es contradicho por un contradictamen, debe optar por aquel o aquellos que estime más convenientes, sin dejar de lado en su valoración criterios de la sana crítica y objetividad.

Lo dicho nos sirve para poner en contexto, que la apelante, en la segunda instancia plantea es una contradicción al dictamen y su valoración, que no fue ejecutada en su oportunidad.

Entonces, en observancia a las anteriores circunstancias, no le asiste razón al apoderado de la demandada, provocar un conflicto a estas alturas del proceso en contra del dictamen pericial adosado al expediente, en razón a que, como bien se evidenció, este, a pesar de contar con el término del traslado para objetarlo, discutir si el mentado avalúo era o no la prueba idónea para determinar lo señalado en el segundo inciso del artículo 1947 del código civil, o, si la aplicación del método residual era factible sin la anuencia de la técnica para la realización de avalúos prevista en el artículo 14 de la Resolución No. 620 de 2008; eventos estos que alega como reparos en vía de apelación, no ejerció las acciones pertinentes en la oportunidad procesal respectiva, lo que llevó al juzgador de primera instancia a fijar la firmeza de la experticia, que junto con las demás pruebas desató el asunto en los términos ya conocidos.

Ahora bien, a juicio de este operador judicial, la decisión final prolijada por el juez de primera instancia es acertada, si se considera que desde comienzos de la negociación realizada a través de la escritura pública No. 3435 de 13 de diciembre de 2018, otorgada por la notaría 69 del círculo de Bogotá, y el contrato “*DE PERMUTA DE ACCIONES DE UNA SOCIEDAD S.A.S. VERSUS UN PREDIO*”, se marcó un móvil subjetivo por la manera en que influyó el consentimiento de las partes.

Mírese para el caso del primer contrato; si bien, en él se establecieron las partes, el objeto, la causa y el precio, y se dijo que la compradora y aquí demandada pagó el precio del contrato y, que el vendedor y aquí demandante lo recibió, de manera muy intrínseca, y esto de acuerdo con los hechos plasmados en la demanda y su contestación, la intención del negocio jurídico celebrado estaba marcado desde su génesis por una perfidia en sus términos, ya que los contratantes en el año 2018 se habían comprometido a la venta de un lote de terreno (deber del vendedor), y a dar como contraprestación la suma de \$70´631.000.00, (obligación del comprador), y conforme lo refirió la actora en su demanda, en la realidad tal situación no ocurrió. Situación misma corroborada por la demandada en su contestación cuando adujo que el mentado valor no fue en efectivo si en 7.500 acciones de la sociedad demandada.

Visto esto último, surgió no como novación del negocio anterior, sino un nuevo contrato “*DE PERMUTA DE ACCIONES DE UNA SOCIEDAD S.A.S. VERSUS UN PREDIO*”, en el que los obligados pactaron, por parte del demandante la entrega del predio ya aludido, y por parte de una persona natural que a motu proprio abogó por que el inmueble quedara a nombre de la sociedad demandada, se haría entrega de 7.500 acciones ordinarias por valor nominal de mil pesos (\$1.000) cada una.

Pero, como en nuestro ordenamiento jurídico la lesión enorme tiene un factor puramente objetivo, pues debe establecerse el justo precio independientemente, como claramente lo señaló la Corte, de la manera como haya influido en el consentimiento, al observar ambas negociaciones, se pudo determinar que, para el caso de la escritura pública No. 3435 de 13 de diciembre de 2018, el valor establecido como contraprestación de la compra del lote referido fue de \$70´631.000.00, suma esta que no dista mucho frente

al valor catastral que el auxiliar de la justicia exhibió en su dictamen en el numeral 4.6, en el que determinó en ítem que denominó “**DATOS CATASTRALES 2020**”, un avalúo catastral de \$72'750.000.00; demostrándose un margen de diferencia de \$2'119.000.00, que en términos porcentuales equivalen a un 2,91% de variación entre el año 2018 y el año 2020, lo que al sentir de este juzgador, lleva a concretar que el valor negociado en el año 2018, salvo la diferencia porcentual ya especificada, correspondía al valor del avalúo catastral negociado en dicha época.

Y aquí no viene al caso pretender demostrar las diferencias sustanciales sufridas por el predio entre el año 2018 y el año 2020, ya que lo que se negoció inicialmente fue el lote de terreno de aproximadamente 3.870 metros cuadrados, ubicado en la Diagonal 1C # 18-259 del barrio Costa Verde del Municipio de Ciénaga – Magdalena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 222-24246, negociado en el 2018, que respecto al que fuera valorado en la experticia aportada al proceso, que es exactamente el mismo, no sufrió ningún cambio, pues observe el punto 7.2 del precitado dictamen; el perito refiere que se trata de un lote de terreno, que al momento de su visita *“se encontraba totalmente desocupado, sin construcción levantada, (la que había se encontraba en el suelo)”*

Por último y respecto al contrato de permuta, obsérvese que, si bien se indicó que el número de acciones eran 7.500, en él no se hizo referencia alguna sobre su valor nominal; sin embargo, al revisar el título de acciones No. 003, en él claramente se evidencia en letras que en efecto dichas acciones correspondían a las *“siete mil quinientas”*, y que su valor nominal ascendía a mil pesos (\$1.000) cada una, que de acuerdo a nuestro raciocinio matemático, el valor en pesos no supera los siete millones quinientos mil pesos (\$7'500.000.00).

Con lo anterior, se ratifica la lesión enorme, pues se evidencia que el precio que realmente pagó la sociedad Desarrollos Turísticos Tropicales S.A.S., en su condición de compradora fueron \$7'500.000.00, cifra que está casi diez (10) veces por debajo del precio negociado en el primer contrato; esto es, \$70'631.000.00., y que, frente al valor que estableció el auxiliar de la justicia en su dictamen, que como se indicó líneas atrás, no fue materia de oposición, de \$1.442'771.978, menos la variación de IPC, referida por el juez de instancia que le arrojó el valor de \$1.347'000.000.00 y que de acuerdo a su criterio, debió negociarse para el año 2018 como mínimo por el 50% de ese precio; es decir por la suma de \$673'500.000.00.

De acuerdo con lo concluido por el juez de instancia en el presente asunto no hay lugar a reevaluar lo definido en primera instancia en virtud de las consideraciones realizadas líneas atrás, lo cual conlleva a tener razones suficientes para confirmar íntegramente el fallo de 17 de enero de 2022, y condenar en costas al apelante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR íntegramente la sentencia proferida el 17 de enero de 2022, por el JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.

SEGUNDO: CONDENAR en costas al recurrente dado la improsperidad del recurso de apelación.

Señálense como agencias en derecho para esta instancia la suma de \$1.521.000, que la secretaría del juzgado de primera instancia deberá tasar al momento de practicar la liquidación de costas.

TERCERO: DEVUÉLVASE el proceso digital en su debida oportunidad a la oficina de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO

Juez