



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.

Diez (10) de Junio de dos mil veintiuno (2021)

Ref.: Ordinaria de Recisión de Contrato de Compraventa de Bien Inmueble de RAFAEL ANTONIO LEÓN MUÑOZ en nombre propio contra ADRIANA JIMÉNEZ SGUERRA.

Expediente No. 11001-31-03-023-2013-00502-00

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo.

I.- ANTECEDENTES.

A. Las pretensiones:

1. RAFAEL ANTONIO LEÓN MUÑOZ actuando en nombre propio, a través de apoderado judicial demandó a ADRIANA JIMÉNEZ SGUERRA, por el trámite del proceso civil ordinario, a fin de que se declare la rescisión del contrato de compraventa celebrado a mediante Escritura Pública No. 04297 de la Notaría Novena (9) del Círculo de Bogotá del 18 de junio de 2011, entre el señor RAFAEL ANTONIO LEÓN MUÑOZ y la demandada ADRIANA JIMÉNEZ SGUERRA, dado que, según lo expuesto por el demandante, existe una lesión enorme que *“perjudica gravemente los intereses del demandante”*.

2. Consecuencia de la declaración anterior, se ordene a la parte pasiva a completar el justo precio o a *“restituir el inmueble con las correspondientes prestaciones”*.

3. Adicionalmente, la parte actora pretende que se ordena a la demandada a pagar los perjuicios causados como consecuencia de la ejecución inequitativa del contrato objeto de la *Litis*.

4. Por lo anterior, que se ordene la cancelación de la Escritura Pública No. 04297 de la Notaría Novena (9) del Circulo de Bogotá del 18 de junio de 2011 y el registro de la misma.

5. Condenar en costa a la parte demandada.

B. Los hechos

1. Argumentó el apoderado de la parte demandante que su poderdante, en el año 2007, adquirió por "*compra*" al señor Silvio Gutiérrez Sánchez, debido a amenazas sobre la humanidad de éste, un lote de terreno con casa de habitación denominado "*La Libertad*" y en adelante "*San Joaquín*" ubicado en la vereda Aceituno, Corregimiento de Lozanía, Municipio de Purificación del Departamento de Tolima; dicho predio tiene una extensión de 129 hectáreas y 4.900 Mts².

2. Que el día 18 de junio de 2011, el hoy demandante vendió a la señora ADRIANA JIMÉNEZ SGUERRA, demandada, el inmueble memorado, identificado con matrícula inmobiliaria No. 369-7391, Cédula Catastral No. 00-04-003-0035-000 y, alinderado "*por el NORTE con propiedad de Mateo Díaz, Ambrosio Loaiza, Hernando Mejía y Carlos Arias. POR EL OCCIDENTE: con propiedad de Ricardo Loaiza y Miguel Angarita. POR EL SUR: con Rómulo Yara. POR EL ORIENTE: Con sucesión de Agustín Manios y Jesús Guarnido*".

3. Indicó que, el valor de la venta del inmueble descrito anteriormente, fue de \$22'000.000., como consta en la Escritura, siendo el valor comercial para la fecha de la venta de \$250.000.000, situación desconocida por el señor LEÓN MÚÑOZ. Lo anterior, manifestó el gestor judicial que, el precio pagado por la compraventa es inferior a la mitad del justo precio que el inmueble tenía al momento del negocio y este solo equivale a una décima parte del justo precio, ya que el valor del inmueble supera los 430 smmlv.

4. Que el señor Rafael León Muñoz, fue afectado en su patrimonio, por lo que, en varias ocasiones intentó hablar con la demandada, pero ésta hizo caso omiso.

5. Afirmó el abogado del demandante, que su poderdante citó a Audiencia de Conciliación, sin que la citada asistiera al llamado, como consta en el Acta de Centro Conciliación de la Personería de Bogotá fechada 3 de abril de 2013.

C. El trámite.

1. Previa inadmisión (Fl. 19), reunidos los requisitos formales, mediante auto calendado 30 de julio de 2013, el Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de esta ciudad, admitió la Demanda Ordinaria de Recisión de Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, ordenando notificar esta providencia en forma personal o por aviso al extremo pasivo, según los artículos 315 y 320 C.P.C. y prestar caución por la parte demandante por la suma de \$44'000.000

2. Una vez notificada la demanda por conducta concluyente (Fl. 66) contesta la demanda mediante apoderado (Fls. 67-72) proponiendo como excepciones las siguientes: ***"i) POR BASE DE LA ASEVERACIÓN DOLOSA MENDAZ E INCOHERENTE CON LA REALIDAD, CONTENIDA EN EL HECHO "Segundo" EL PETITUM NO DEBE PROSPERAR y, ii) FORZOSA IMPOSICIÓN DE LAS CARGAS PECUNIARIAS DERIVADAS DE LAS NORMAS PROCESALES, POR TASACIÓN DOLOSA DE PERJUICIOS, A CARGO DEL ACTOR EN FAVOR DEL DEMANDADO"*** en efecto, la parte demandante presentó el descorre del traslado de las excepciones (Fls. 84-86).

4. Realizada la Audiencia prevista en el artículo 101 del C.P.C. (Fl. 88-92), se abre a pruebas mediante auto calendado 29 de octubre de 2015, decretándose las pruebas solicitadas por las partes en litigio (Fl. 95), evacuadas las mismas y cerrado el período probatorio (Fl. 231) es del caso proceder a recibir los alegatos de conclusión y dictar sentencia.

II. CONSIDERACIONES:

1ª. Los presupuestos procesales de competencia, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma se encuentran cumplidos. En consecuencia, trabada la relación jurídica procesal, permite decidir de mérito esta controversia.

Problema jurídico. Establecer si en el presente caso, se configuran los presupuestos axiológicos de la acción de lesión enorme.

Para resolver el problema jurídico planteado, se habrá de enunciar someramente los presupuestos de la acción y así mismo la senda normativa por la que habrá de resolverse.

2ª. En términos generales ha pregonado la jurisprudencia que conforme al artículo 1947 del Código Civil en la compraventa hay lesión enorme:

“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.”

Supone naturalmente lo anterior, que en el juicio en que se ejercite la acción respectiva, se acredite con la prueba pertinente que es la pericial, y tendiente a demostrar cual era el justo precio al tiempo de la celebración del contrato, siendo el punto central a definir, la determinación de dicho valor.

Por su parte, el artículo 177 del C.P.C., hoy 167 del C.G.P., señalan, bajo los lineamientos de la última de las normas, que.

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”

Es decir, que a cada parte le compete establecer o demostrar los supuestos de hecho en que finca el éxito de sus pretensiones, sean éstas, de la acción o de la excepción.

En esa línea, la prueba por excelencia, que está llamada a acreditar los supuestos o primer presupuesto de la acción, no es otra que, la que establece o determina el valor del bien involucrado en la *litis*, pues a partir de ahí es dable predicar o no la existencia de la lesión enorme.

DEL DICTAMEN PERICIAL Y SU TRÁMITE.

El dictamen obra al folio 99 a 107 del cuaderno 1 del expediente, en el que luego de hacer una descripción del inmueble, su estado, servicios, mejoras,

oferta y demanda de finca raíz en el sector, concluyen que el valor del terreno es por la suma de \$207'500.000.00.

El dictamen anterior fue objeto de aclaración, haciendo consistir la misma, en, *(i)* que no se dejó de incluir 35 hectáreas que echo de menos el actor sino que las hectáreas tomadas, corresponden al levantamiento Aerofotogramétrico realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante certificación y plano catastral, anexo a folio 107, además, las aéreas de las escrituras públicas contenidas en los folios de matrícula inmobiliaria no son confiables debido a que las oficinas de instrumentos públicos y notarias no cuentan con personal idóneo ni mecanismos técnicos para determinar la veracidad de dicho metraje, en todo caso, afirmó que las discrepancias en el sentido indicado se dirimen a través de un levantamiento topográfico y su respectivo plano que debe protocolizarse. *(ii)* que la pericia no se trata de un deslinde y amojonamiento; *(iii)* que no tuvo en cuenta la escritura del predio en tanto no le fue puesta en su conocimiento; *(iv)* que analizó la costumbre sobre la consecución del valor de las escrituras y que para llegar a un concepto justo del precio, dadas las circunstancias de la región, debería ser comparada con otras regiones de características similares; *(v)* que las áreas fueron estimadas mas no calculadas dada la inexistencia de plano topográfico y tal estimativo, obedeció el número de cabezas de ganado, y *(vi)* que el plano del IGAC es el presentado por el requirente en la aclaración y que son falsas las cifras económicas relativas a los gastos memorados por el apoderado del demandante.

Si bien la parte demandante se pronunció sobre dicha pericia al solicitar su rechazo, no adoptó ninguna de las conductas previstas en el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, y la parte demandada guardó silencio.

Consta en el título escriturario 04297 de 18 de julio de 2011, otorgado en la Notaría Novena (9ª) del Círculo de ésta ciudad, que el precio de la venta fue por la suma de \$22'000.000.00, recibiendo realmente el demandante de manos de la demandada la suma de **\$23'000.000.00**, como pago por el inmueble en comento, por afirmación en dicho sentido de la parte actora, suma ésta última, que debería tomarse como base para la apreciación del justo precio, de no ser porque la defensa que se plantea estriba en la afirmación de que el precio de la venta superó dicho valor, circunstancia de común ocurrencia en esta clase de negocios, pese a la prohibición que normativamente se ha venido estableciendo al respecto, por lo que habrá de analizarse si en efecto ello aconteció.

De las testimoniales recaudadas, ninguna de las deprecadas por el demandante es relevante para el presente interrogante, precio, pues en efecto, los testigos **Uriel Suarez Quimbayo** y **José Edgar Céspedes Saavedra**, no se les preguntó al respecto como tampoco mencionaron haber sido testigos presenciales de este hecho, por lo que hemos de analizar la restante prueba recaudada por esta vía. No obstante, estos testigos si se refirieron a otros aspectos, Vgr., presencia guerrillera, las presuntas amenazas que un amigo le comentó y transmitió al demandante y que, en forma directa reconoció pero no precisó la razón de la ciencia de su dicho, el primero de los testigos, al paso que, el segundo de los testigos, amigo del demandante, desconoce los valores acordados en la venta del inmueble.

En relación con el testigo **Jairo Urrea Bastidas**, administrador de la finca, no aporta elementos de juicio para absolver el interrogante planteado, razón demás para considerar la improsperidad de la tacha que le fuera formulada.

Por su parte, la testigo **Ana Graciela Ardila de Martínez**, tía política de la demandada, afirmó haber estado presente cuando se le entregaron los pagos de la finca en el restaurante "Las Villas", incluso que elaboró un comprobante de pago por valor de \$20'000.000.00, el visto a folio 79, y así mismo, que el comprobante de pago a folio 73 fue elaborado por Adriana Jiménez, que la letra era de ella, el obrante a folio 76 presencié su elaboración, los restantes afirmó no acordarse. Agregó haber estado presente en el momento de los pagos, mas no al momento de la celebración del negocio. Que los pagos se realizaban en la caja del restaurante porque *"los cobros los hacía en la oficina"*, al igual que afirmó que los cheques le fueron entregados al señor LEÓN MUÑOZ. Frente a esta testigo, fue propuesta tacha de sospecha, la que se habrá de resolver de forma desfavorable, en tanto a pesar del vínculo de orden laboral y familiar que se evidencia, lo cierto es que se muestra seria, responsiva y junto con otros elementos probatorios, al Despacho no le queda duda que su versión carece de la cualidad que se endilga.

El testigo **Johan Javier Martínez Aguilera**, compañero de la demandada, afirmó que el precio del inmueble pactado fue de \$180'000.000.00, con recursos propios de la demandada y que la forma de pago fue \$60'000.000.00, \$60'000.000.00 a seis meses y \$60'000.000.00 al año. Lo que se pagó en diversas cuotas extendidas, igualmente se refirió la prueba documental obrante a folios 73 al 83, precisó que elaboró el visto a folio 75 (cuota final de la finca), que elaboró la colilla y firmó el cheque, 77 (\$20'000.000.00 correspondientes a la tercera cuota de la finca en efectivo), 80, 81, 82 y 83; que los cheques fueron entregados al

demandante para el pago de la finca. Frente a este testigo, fue propuesta tacha de sospecha, la que habrá resolverse de forma adversa, en tanto a pesar del vínculo de orden sentimental que no se desconoce, lo cierto es que se muestra serio, responsivo y junto con otros elementos probatorios, al despacho no le queda duda que su versión carece de la cualidad que se atribuye. Es más, es el propio demandante quien en su interrogatorio de parte confirma su relación y negocios comerciales que adelantaban.

De la prueba de **interrogatorio** de parte practicada a la demandada, se establece que reitera su defensa, en el sentido que el bien inmueble fue negociado con su compañero sentimental, refiriéndose a Johan Javier Martínez Aguilera, en la suma total de \$180'000.000.00, junto con la adquisición de animales y pago de pastos, que fue satisfecho en el restaurante "**Las Villas**"; que el precio previsto en la escritura había sido incorporado en ese valor por el demandante por razón de los impuestos; que al momento de los pagos estaba presente la señora Graciela Ardila, Secretaria y Auxiliar contable y Jairo Urrea.

En el **interrogatorio** de parte practicado al demandante, éste afirmó haber tenido tratos comerciales con Johan Javier Martínez Aguilera, y haber celebrado negocios de venta de ganado y sobre el inmueble materia de la contienda, al decir:

"... yo tenía conexiones con JHOAN JAVIER MARTINEZ AGUILERA a quien le ofrecí la finca e igualmente la venta del ganado que en la finca existía y negociamos en dos momentos, uno, la venta del ganado y dos la venta de la finca. Posteriormente ya como el 10 de enero de 2011 creo fuimos y contamos el ganado con don JHOAN JAVIER y me dijo que la finca la dejábamos en estambay (sic), yo le vendía ganado por \$150'000.000.00 por 140 reses, antes yo ya le había vendido ganado, todo el ganado que la finca produjo hasta ese entonces todo se lo he vendido a él. A veces me pagana (sic) puntual como a veces hasta 6 meses a lo cual yo nunca le puse problema porque lo consideraba mi amigo, negociamos la finca con la señora ADRIANA y se la vendimos por \$23'000.000.00, la finca si me la pagó en efectivo."

Lo anterior indica y a la vez confirma la negociación con el compañero sentimental de la demandada y la consecución de negocios de ganado con el mismo.

Sobre los recibos y pagos en cheque, indicó:

“El cheque 2467-07 del Banco Davivienda esta por un valor de \$12'490.550.00, al primero le respondo ese cheque pertenece a ganado que vendido a JHON JAVIER MARTINEZ en octubre del 2010 y no habíamos negociado nada aun. No lo puede presentar como prueba. El recibo 1702 fechados del 13 de enero del 2011 no lo puede referir de venta de la finca porque fue el primer pago del ganado que me hizo, de los 140 semovientes. Viene un pago de \$5'000.000.00 y esta en el cheque 91648-7, abono cuota finca, eso lo puede escribir, el recibo 2840 por \$20'000.000.00 del 15 de febrero del 2011 es otra cuota de pago de ganado, el recibo 2885, también por \$20'000.00.00 es otro pago igualmente de ganado, viene un pago en cheque de Davivienda No.60515-8 por \$60'000.000.00, igualmente corresponde al pago de ganado, pero es el mismo cheque que aparece aquí fecha con un recibo 3076 que si aparece mi firma, luego viene otro recibo de banco por \$5'000.000.00 del 28 de enero de 2012, otro recibo 1146526 del 27 de enero de 2012 por \$5'000.000.00, el recibo 91649-0 por \$30'000.000.00.” (la subraya es del Despacho).

Lo anterior consagra una contradicción en el interrogatorio por parte del demandante, en tanto había afirmado haber recibido el pago de su predio **“en efectivo”**, sin embargo, aquí admite un pago en cheque, que según la prueba documental obrante a folio 75, data del 2011.

Otro documento que merece ser analizado, es el obrante a folio 74, del 13 de enero de 2011, que manifestó el actor tratarse de venta de ganado, **“fue el primer pago del ganado”**, sin embargo, al leer su contenido se observa claramente **“CONCEPTO”** describe **“Pago Finca Santa Helena y en Cunday – Tolima (Primer Pago)”**, por valor de **\$20'000.000.00**, que fuera inscrito tanto en letra como numéricamente.

Dos cosas emergen de dicho documento, *(i)* si las partes sólo tuvieron como único negocio inmobiliario el alusivo al que es materia de lesión enorme, este documento ratifica que el valor acordado por las partes es superior al indicado en la escritura de venta, *(ii)* si el documento no fue tachado ni redarguido de falso, habiendo sido suscrito por el propio actor, su desconocimiento frente al contenido queda desvirtuado, y, *(iii)* la negociación fue previa a la suscripción de la escritura de venta no solo por las fechas que consagran los documentos sino por lo

manifestado en su interrogatorio el actor, al decir: ***“Pero no había vuelto yo a la finca desde enero”***, justamente la época de la documental.

Más aún, los documentos obrantes a folio 78 y 79, en los que el actor indicó *“viene un pago en cheque de Davivienda No.60515-8 por \$60’000.000.oo, igualmente corresponde al pago de ganado, pero es el mismo cheque que aparece aquí fecha con un recibo 3076 que **si aparece mi firma**”*, son instrumentos reconocidos por el actor en su firma y contenido, pese a desconocer su fin, pero que determinan ***“Segundo Pago de la Finca”***, del 16 de junio de 2011.

Refuerzan lo antedicho, en el sentido de que el negocio en su valor no es coherente con el plasmado en la escritura y así mismo, tampoco mereció censura respecto de su originalidad.

Sobre el conocimiento del valor de la finca para la data de la venta, al ser interrogado por el apoderado, manifestó:

“Si, el valor exacto no lo puedo tener, pero yo había invertido muchos millones, aproximadamente estaba de \$200’000.000.oo hacia arriba.”, lo cual no explica porque, pese a haber invertido en el predio una suma superior casi diez veces al valor acordado, no obstante procede a venderlo en la cuantía descrita en la escritura, sin desconocer, las circunstancias invocadas y alusivas a la situación de amenazas que afirmó padecer empero no necesariamente conducen a explicar lo afirmado.

En suma, si bien queda acreditado que el precio convenido entre los litigantes no correspondió al señalado en la escritura, merced a la documental obrante en este juicio, los pagos que se acreditan respecto de dicho negocio ascienden cuando menos a la cifra de \$155’000.000.oo, así¹:

Documento	fecha	Valor
<i>Comprobante de egreso No. 1702</i>	13 – 01 - 2011	\$ 20’000.000.oo
<u><i>cheque 91648-7- colilla</i></u>	24 - 2011	\$ 5’000.000.oo
Comprobante de egreso No. 2840	15 – 02 - 2011	\$ 20’000.000.oo
Comprobante de egreso No. 2885	15 – 03 - 2011	\$ 20’000.000.oo
Comprobante de egreso No. 3076 y colilla che No. 60515-8	24 – 06 - 2011	\$ 60’000.000.oo

¹ No se incluye lo que no fue admitido como suscrito o se admitió por ambas partes como venta de ganado.

Colilla cheque No. 1145525	27 – 01 - 2012	\$ 5'000.000.00
Colilla cheque No. 1146526	27 – 01 - 2012	\$ 5'000.000.00
Colilla de cheque 91649-0	20 – 03 - 2012	\$ 30'000.000.00
		\$155'000.000.00

Se reitera, en los casos antes enunciados, se consideró que pese a que en algunos casos se desconoció el fin del pago, los documentos en su contenido reflejan pagos a la finca, y, en todo caso, fueron aceptados por el demandante respecto de su recepción, aunque algunos de ellos no fueran efectivamente cancelados, denotan la realidad de la negociación.

Si consideramos que el precio del predio según la pericia se estipuló en la suma de \$207'500.00.00, sin dar absoluta credibilidad a la versión del demandado en el sentido de que el precio pactado fue de \$180'000.000.00, lo cierto es que el valor acreditado como pagado por el bien raíz, resulta superior al 50% de su valor comercial, lo que hace inane la acción presentada, como en efecto habrá de declararse.

Finalmente, en relación con la denuncia que fuera presentada por el actor ante la Fiscalía general de la Nación, respecto de la que se surtió traslado a la parte contraria, es preciso memorar, que dicha probanza no se podría considerar por cuanto no fue aportada en las oportunidades legalmente dispuestas para ello, sin embargo, de ser procedente, la misma revela la reafirmación contradictoria del precio acordado entre las partes y el tercero respecto del precio, con el que adelantaba negociaciones de ganadería el actor.

Bajo esos contextos, serán denegadas las pretensiones impetradas, sin que haya lugar a estudiar las excepciones planteadas, pues la acción no supera el primero de los presupuestos axiológicos previstos en la misma.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la providencia.

SEGUNDO: Declarar terminado el proceso de la referencia.

TERCERO: Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 368-7391 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Purificación – Tolima o la oficina correspondiente.

CUARTO: Condenar en costas del proceso al extremo demandante, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1'700.000.00 Líquidense por Secretaría.

NOTIFIQUESE


HERMAN TRUJILLO GARCIA
Juez