



## JUZGADO TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO

\* \* \* BUCARAMANGA \* \* \*

Trece (13) de Abril del año dos mil veinte (2020).

&&& &&& &&& &&& &&&

Con base en el numeral 2º del artículo 278 del C. G. del P. este Despacho entra a proferir **SENTENCIA ANTICIPADA**, la que también encuentra apoyo en el artículo 230 de la Constitución Política, como quiera que se han cumplido las formas propias del debido proceso.

### **PRETENSION**

El actor ANDELFO PARADA RODRIGUEZ, busca la declaratoria a su favor de sufrir lesión enorme respecto del contrato de compraventa celebrado con el demandado ALBEY VILLAMIZAR MORA, contenido en la escritura pública 1684 del 26 de Mayo de 2014 de la Notaría Décima (10ª) de Bucaramanga, en relación con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 300-238961 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad; y, que como consecuencia, se rescinda el contrato, debiéndole ser restituido el bien junto con todos sus componentes, anexidades, mejoras y usos; además de la condena en costas.

### **HECHOS RELEVANTES**

**1º** El 23 de mayo de 2014 el señor ANDELFO PARADA RODRIGUEZ prometió vender al señor ALBEY VILLAMIZAR MORA el inmueble aparta estudio No. 502 que hace parte del edificio Murano P.H., ubicado en la carrera 31 No. 49-87 del barrio Campestre de Bucaramanga, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-238961 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de la misma ciudad, estableciendo como precio la suma de \$240'000.000,00.<sup>1</sup>

**2º** El 26 de mayo de 2014 el actor ANDELFO PARADA RODRIGUEZ, mediante escritura pública 1684 de la Notaría Décima (10ª) de

<sup>1</sup> Promesa de compraventa obrante a folios 18 a 20 del C. 1.

*Bucaramanga, transfirió a título de venta a favor del accionado ALBEY VILLAMIZAR MORA, el inmueble aparta estudio ya referido, por valor de \$64'000.000,00., los que declaró recibidos a entera satisfacción.<sup>2</sup>*

**3°** *El 26 de abril de 2016 el señor ALBEY VILLAMIZAR MORA entregó en dación en pago la propiedad sobre el referido aparta estudio al señor RODOLFO BECERRA HERNANDEZ.<sup>3</sup>*

### **ADMISION, NOTIFICACION AL CONTRADICTORIO Y DEFENSA**

*La demanda se admitió el 12 de Junio de 2018. Luego, por auto del 11 de Octubre siguiente, se vinculó como Litisconsorte necesario a RODOLFO BECERRA HERNANDEZ por ser el actual propietario del bien objeto del contrato cuya lesión enorme se peticiona. El demandado, ALBEY VILLAMIZAR MORA se notificó por aviso y contestó pero de manera extemporánea.*

### **CONSIDERACIONES**

*La rescisión de la venta por lesión enorme está regulada en el Título XXIII, Capítulo XIII, del Libro IV de nuestro Código Civil. De acuerdo con esa normativa hay lugar a la rescisión del contrato por rompimiento de la igualdad entre las partes, que tiene lugar al momento de su celebración, en donde se presume que existe un detrimento patrimonial de una de las partes, en contraposición a un beneficio excesivo a favor de la otra, que se puede evidenciar fácilmente.*

*Lo anterior implica que nuestra legislación adoptó este instituto jurídico de manera objetiva, luego entrar a analizar cualquier consideración de tipo subjetivo se torna irrelevante. Sobre el particular la honorable Corte Constitucional mediante sentencia C-153 del 19 de marzo de 1997 donde actuó como Magistrado Ponente el doctor VLADIMIRO NARANJO MESA, estudiando una demanda de inconstitucionalidad contra el inciso 2° del artículo 1948 del C. C., y a su vez citando jurisprudencia de la también honorable Corte Suprema de Justicia –sentencia del 12 de julio de 1968–, dijo:*

*“No obstante lo anterior, otro sector de la doctrina desentraña el verdadero sentido de la norma que ordena que frutos e intereses se reconozcan tan sólo desde la demanda. La explicación que éstos dan sobre la razón de ser de la disposición, toma pie en la naturaleza jurídica que se atribuye a la rescisión por lesión enorme, consistente en ser vicio objetivo y no vicio del consentimiento. Sobre este particular la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia ha dicho:*

*“Quiere decir que de los tres sistemas que disciplinan el fenómeno de la lesión: el objetivo, el subjetivo y el mixto, nuestro legislador optó por el primero, o sea por el llamado objetivo. Ciertamente tiénese éste, cuando la ley en la tipificación y tratamiento de la lesión no toma en cuenta consideraciones de ninguna especie acerca de las circunstancias personales o de medio ambiental en que hubieran obrado las partes, sino*

<sup>2</sup> Escritura pública obrante a folios 3 a 5 del C. 1.

<sup>3</sup> Anotación 18 del folio inmobiliaria 300-238961 obrante a folios 21 a 25 del C. 1.

*que impone un módulo o razón constante de tolerancia cuanto al exceso o al defecto en relación con el justo precio de la cosa para el tiempo del contrato, fijando, cual lo hace nuestro artículo 1947, términos intraspasables so pena de incurrir fatalmente en el vicio de lesión enorme, sancionable con la rescisión del negocio o su opcional reajuste.*

*Entonces, lo que la ley reprime es la exorbitante desproporción entre las prestaciones de las partes, conforme al módulo predeterminado por ella y que envuelve, de una parte un justo empobrecimiento, y de la otra el correspondiente enriquecimiento indebido.”*

*Entonces, por causal objetiva se entiende aquella en donde procede la rescisión del contrato como el resultado de la desproporción entre el justo precio de la cosa y el valor que se paga o recibe por ella, dependiendo del negocio jurídico de que se trate.*

*De otro lado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC10291-2017, radicación 73001-31-03-001-2008-374-01 del 18 de julio de 2017, donde actuó como magistrado ponente el doctor AROLDO WILSON QUIROS MONSALVO, precisó que para la estructuración del instituto jurídico de la lesión enorme en relación con la compraventa, se deben reunir los siguientes requisitos:*

*“ i) que la misma recaiga sobre un bien inmueble, ii) que la diferencia entre el justo precio al momento del contrato sea enorme, es decir, que el precio pagado por el bien inmueble sea menos del doble o más de la mitad, iii) que el negocio jurídico no sea aleatorio, iv) que no se haya renunciado a la acción rescisoria, v) que el bien objeto del negocio jurídico no se hubiere perdido en poder del comprador, y vi) que la acción de rescisión se ejerza dentro del término legal de cuatro años.*

*La acción rescisoria que es la acción mediante la cual se puede dejar sin efecto un contrato o una obligación, puede ser ejercida por cualquiera de las partes que intervienen en el negocio jurídico toda vez que al establecer la condición de “más del doble o menos de la mitad” del valor del bien inmueble el legislador busco brindar seguridad y protección a ambas partes del negocio jurídico, siendo así que el comprador o vendedor pueden incoar la acción, el comprador podrá ejercer esta acción cuando haya pagado más del doble del justo precio del bien inmueble y el vendedor a su vez podrá llevarla a cabo cuando ha vendido por menos de la mitad de dicho valor, de modo tal que en curso del proceso judicial, se ha de probar la existencia de este desequilibrio en las cargas contractuales.*

*Por otro lado, y en relación a la rescisión del contrato ante desequilibrio contractual el comprador o el vendedor pueden solicitar la rescisión del negocio jurídico, de modo tal que en el caso de que la acción sea interpuesta por el vendedor puede el comprador contra quien se ejerce completar el justo precio con deducción de una décima parte, y cuando la acción es interpuesta por el comprador en contra del vendedor este también tiene la opción de aceptar la rescisión del contrato o restituir el exceso percibido aumentado en una décima parte.”*

*En cuanto al justo precio, como otro de los elementos determinantes en una lesión enorme al interior de una compraventa, la más alta instancia de la justicia ordinaria refirió que éste se mide en relación con el tiempo de celebración del negocio jurídico, ya que suele variar entre el momento de*

efectuarse la compraventa y aquel cuando se lleva a cabo la acción de rescisión, determinando igualmente que el medio más idóneo para la determinación de este justo precio en la prueba técnica.

En síntesis, de acuerdo con el derrotero trazado se puede colegir que la lesión enorme es un vicio que afecta las prestaciones económicas del contrato cuando recae sobre un inmueble, pudiendo afectar a cualquiera de las partes intervinientes en el negocio jurídico, pues se presenta cuando se compra por más del doble o por menos de la mitad. A su vez, la ley brinda la posibilidad de llegar a un punto de equilibrio contractual mediante la rescisión del contrato, el pago o la devolución del valor sobrante o aquel que hace falta para llegar al justo precio, todo esto con el conocimiento y aquiescencia de la otra parte.

Así las cosas, enfrentemos ahora el siguiente:

#### **PROBLEMA JURIDICO**

¿Se estructuran los presupuestos de ocurrencia de una lesión enorme sufrida por el actor ANDELFO PARADA RODRIGUEZ, con ocasión de la compraventa que como vendedor celebró con el aquí demandado y comprador ALBEY VILLAMIZAR MORA, negocio jurídico protocolizado en la escritura pública 1684 del 26 de Mayo de 2014 de la Notaría Décima de Bucaramanga, respecto del inmueble o aparta estudio con matrícula inmobiliaria 300-238961 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga?

Descendiendo a nuestro caso vemos que de acuerdo con las pretensiones de la demanda, lo intentado por el actor ANDELFO PARADA RODRIGUEZ es que se declare que sufrió lesión enorme al momento de celebrar el contrato de compraventa del aparta estudio 502 que hace parte del edificio Murano P.H., ubicado en la carrera 31 No. 49-87 del barrio Campestre de Bucaramanga, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-238961 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bucaramanga, contenida en la escritura pública 1684 del 26 de mayo de 2014, por presentarse una desproporción en la equivalencia de lo entregado con lo recibido, de la que hace responsable al aquí demandado ALBEY VILLAMIZAR MORA.

Como ya se advirtió en un principio, dado el sistema objetivo que gobierna la lesión enorme en nuestro ordenamiento jurídico, para la prosperidad de las pretensiones de la demanda no es necesario que el actor acredite el sufrir un error o la existencia de un estado de necesidad que lo obligó a consentir un contrato desventajoso; basta que padezca la lesión y que sea enorme.

Bien, del análisis hecho al caudal probatorio arrojado al proceso por la parte demandante –quien tenía la carga de acuerdo con la regla establecida en el artículo 167 del C. G. del P.–, considera éste Despacho que la demanda **NO** está llamada a salir avante.

*Retomando el líbello introductorio –hechos– y la versión dada en el interrogatorio de parte, claramente se aprecia que la inconformidad alegada por el actor ANDELFO PARADA RODRIGUEZ se origina, no en el contrato de compraventa como tal, sino en el contrato previo de promesa de esa compraventa; no obstante, éste último NO es objeto de dichas pretensiones, como quiera que no es sobre tal promesa que se solicitó la declaración judicial de ocurrencia de la lesión enorme, sino que la petición de impartir justicia la elevó respecto de la escritura pública ya referida, y por ende se estructura con relación al valor contenido en ésta como precio de la compraventa frente al valor real del inmueble. De acuerdo a lo señalado tenemos que en el acto escritural se plasmó como precio de venta del predio la suma de SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$64'000.000,00.), de los que vale decir, el vendedor ANDELFO PARADA RODRIGUEZ, declaró recibir en dinero efectivo a su entera satisfacción de manos del comprador.*

*Las probanzas documentales muestran que la escritura pública fue debidamente registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos competente, tal como consta en la anotación 13 de fecha 04 de junio de 2014 que comporta el folio de matrícula inmobiliaria 300-238961; por consiguiente, su celebración, protocolización y registro, restan vigencia a la promesa de compraventa, como quiera que ésta cumplió su ciclo.*

*Pese a que cumplió su ciclo, es sobre ésta que sustenta la configuración de la lesión enorme, y NO sobre el valor pactado como precio para el aparta estudio que tal promesa comporta sino respecto del valor de unos locales comerciales que aceptó recibir como parte de pago, que dicho sea de paso, tampoco lo fue por el valor asignado a éstos sino porque a la postre decrecieron debido a que el edificio del cual hacen parte y que estaba en plena construcción para la época de la negociación, nunca fue puesto en funcionamiento por fallas estructurales.*

*Valga recordar que de acuerdo con su propio dicho el actor estuvo de acuerdo con el valor asignado a cada uno de esos locales y en concreto con ellos, pues visitó la edificación –en construcción– antes de firmar la promesa; no obstante, la inconformidad se suscitó porque perdieron valor debido al suceso ya mencionado, además que con posterioridad ya no se encontró a gusto con su tamaño, pues a pesar que en un principio su cabida no fue óbice para el negocio, luego le parecieron de una cabida muy pequeña.*

*Recapitulando tenemos, como razones para NEGAR las pretensiones de la demanda y por consiguiente, para otorgar una respuesta NEGATIVA al problema jurídico planteado, las siguientes, de acuerdo con los elementos estructurales de esta acción:*

**1° QUE RECAIGA SOBRE UN BIEN INMUEBLE.** Este requisito se cumple a cabalidad.

**2° QUE LA DIFERENCIA ENTRE EL JUSTO PRECIO AL MOMENTO DEL CONTRATO SEA ENORME, ES DECIR, QUE EL PRECIO PAGADO POR EL BIEN INMUEBLE SEA MENOS DEL DOBLE O MAS DE LA MITAD.** Este

elemento NO se cumple en el caso bajo estudio. Si lo analizamos desde el punto de vista de la promesa de compraventa –de la que se recalca, NO es objeto de pretensiones– no se pactó un precio menos del doble o más de la mitad. Ambos contratantes estuvieron de acuerdo con el valor otorgado al aparta estudio, y se reitera, que el valor de dicho inmueble no es objeto de inconformidad. Tampoco lo fue el valor asignado a los locales, pues diferente fue lo que al parecer aconteció con posterioridad a la celebración de la promesa de compraventa e incluso de la compraventa, consistente en la depreciación de los mismos por razones ajenas a los contratos en sí.

Que el edificio al que hacen parte dichos locales tuviese fallas estructurales que le impidieron ponerlo en funcionamiento, son circunstancias ajenas a la promesa y a la compraventa, y por ende a una lesión enorme respecto de éstas. Ahora, si de esa situación tenía conocimiento el comprador, esto es, que ocultó en perjuicio del vendedor esa depreciación a la que se verían avocados dichos locales, pues ya no es la acción que nos ocupa la expedita para ello, sino otra u otras las idóneas para sacar a la luz pública esa posibilidad de engaño, fraude o vicio oculto, y resarcirlo. Ahora, aquí cabe señalar que el comprador del aparta estudio y contra quien se dirige la demanda, de acuerdo con las pruebas arrimadas a la lid –documentales y testimoniales– **NO** era el propietario de esos locales comerciales para el momento de la negociación, sino que en ella intervinieron terceras personas dentro de las cuales estaba el propietario real de ellos.

Ahora, si miramos el asunto desde el punto de vista no de la promesa sino del contrato de compraventa como tal, la realidad es que el valor pactado como precio es distinto al de la promesa, además que de su forma de pago **NO** hicieron parte esos locales, luego por sustracción de materia no se puede analizar el asunto desde el punto de vista de la Lesión Enorme.

Además de todo lo anterior, en uno u otro caso el actor falló al NO traer la prueba técnica para acreditar los valores que justifican la lesión enorme, esto es, no trajo el dictamen o avalúo que determina el valor del aparta estudio que fue el bien objeto de la compraventa y/o el avalúo que determina el valor de los locales comerciales. Tampoco logró demostrar estos hechos mediante los interrogatorios absueltos por las mismas partes ni con el testimonio de JORGE ENRIQUE SERRANO GARCIA.

La sola prueba de la existencia del contrato de compraventa e incluso de la promesa, no determina la existencia de la lesión enorme sufrida por el demandante como consecuencia de la carencia de pago por el justo precio en el negocio jurídico que nos incumbe. En este sentido, reitera este Juzgado, el demandante incumplió con su obligación como sujeto procesal de comprobar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (artículo 167 del C. G. del P.).

Corolario de lo expuesto es que las pretensiones de la demanda serán negadas. Consecuentemente la condena en costas será a cargo de la parte demandante y a favor del demandado e incluso del vinculado como

litisconsorte. Como agencias en derecho se fijará la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5'000.000,oo.).

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

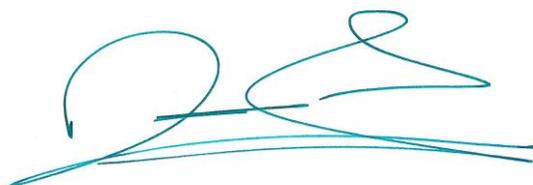
**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda interpuesta por ANDELFO PARADA RODRIGUEZ contra ALBEY VILLAMIZAR MORA, proceso al cual se vinculó al señor RODOLFO BECERRA HERNANDEZ como litisconsorte necesario, por las razones expuestas en precedencia.

**SEGUNDO: LEVANTAR** las medida cautelares en el evento que se hubiesen decretado.

**TERCERO: CONDENAR** en las costas de esta instancia a la parte demandante, a favor del demandado y del litisconsorte necesario; para cuyo efecto se **FIJA** como Agencias en derecho la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5'000.000,oo.), de conformidad con lo dispuesto en precedencia. TÁSENSE por Secretaría.

**CUARTO: ARCHIVAR** el expediente una vez quede en firme ésta sentencia.

**COPIESE, REGISTRESE, NOTIFIQUESE y CUMPLASE,**



**NESTOR RAUL REYES ORTIZ**

Juez

**JUZGADO TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO  
BUCARAMANGA**

La SENTENCIA ANTICIPADA anterior, de fecha 13 de Abril de 2020, se notifica a las partes por anotación en el cuadro de ESTADOS No. 047 fijado en lugar visible de la Secretaría de éste Juzgado, a las 8:00 A.M. de hoy VEINTIOCHO (28) DE MAYO DE DOS MIL VEINTE (2020). Igualmente se deja **CONSTANCIA** que desde el 16 de marzo del 2020 los términos fueron suspendidos conforme a los Acuerdos Nos. PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546 y PCSJA20-11549 emanados del Consejo Superior de la Judicatura, con ocasión de la PANDEMIA declarada por el COVID-19.



**LAURA CATALINA AYALA PLATA**

Secretaria

