



Rad. 080013103002-2009-00017-00

PROCESO: ORDINARIO
DEMANDANTE: JOSE DARIO FORERO FERNANDEZ
DEMANDADO: GAZEL S.A.

Barranquilla, noviembre cuatro (04) de dos mil veintiuno (2021).-

ASUNTO.

Se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante contra el auto proferido el 18 de julio de 2018, mediante el cual se negó la declaración de la rescisión del contrato de compraventa, solicitada por dicha parte.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

El recurrente respalda su inconformidad en que desde la sustitución de la demanda se reclamó como pretensión principal, la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre su poderdante JOSE DARIO FORERO FERNANDEZ y GAS NATURAL COMPRIMISO S.A. -GAZEL S.A.-, por lesión enorme, y que en la sentencia emitida por el Tribunal Superior de Barranquilla-Sala Civil-Familia, el día 31 de agosto de 2015, haciendo referencia a ese pedimento se reconoció ésta accediendo a las pretensiones, dándole al demandado la oportunidad para completar el justo precio, para lo cual le otorgaron el término de dos (2) meses) contados desde la ejecutoria de la sentencia; y que el auto aclaratorio no tiene la virtualidad de modificar aquella, precisando que *“Según la misma providencia del 18 de diciembre de 2015, la petición de resolver consistía en una solicitud de ACLARACIÓN (referente a que la sentencia de primera instancia no había sido dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, sino por el Juzgado Segundo...”*, y en una solicitud de ADICION (referente a que el Tribunal se pronunciara con relación a los frutos, de conformidad con el inciso 2 del artículo 1948 del Código Civil), y ninguna de estas dos solicitudes se refería a una petición relativa a que se modificara o adicionara la sentencia n lo concerniente a la petición de optar por el derecho a que se le completara el justo precio al demandante”.

Señala, que la sociedad demandada no ha completado el justo precio a pesar de que, para la fecha de la presentación del recurso, ya habían transcurrido 35 meses.

Dado el traslado del recurso por la secretaría del juzgado, la parte demandada guardó silencio.

Se procede a resolver previas las siguientes,

CONSIDERACIONES.

El recurso de reposición tiene como fin el estudio por parte del funcionario que profirió una decisión tendiente a que se revoque o reforme, para lo cual la parte que lo interpone debe sustentarlo con los fundamentos de hecho y de derecho que, según su criterio, deben servir de base para invalidarla o modificarla.

Revisadas las actuaciones encuentra este despacho que el señor JOSE FORERO FERNANDEZ, demandó a la empresa GNV S.A. y/o GAZEL S.A. pidiendo primeramente se profiriera condena en su contra *“por el desmedido aprovechamiento de dicha empresa en el precio del lote que compró al demandante, ordenando la rescisión del contrato...”*,



Rad. 080013103002-2009-00017-00

que en subsidio se ordene *“comprador devolver al vendedor perjudicado lo que dejó de pagarle, para completar el justo precio. Y que por este rubro se condene a pagar la suma \$216.946.997, lo que resulta de reconocer el precio justo y restarle lo pagado dentro de la figura de la lesión enorme”*.

Sea lo primero mencionar que la rescisión se ha definido como la acción de anular o invalidar un contrato, sea por vicios en su formación u otras causas expresamente determinadas por el legislador, entre las cuales se encuentra la acción de rescisión por lesión enorme, como un mecanismo de control y defensa de la equidad, con miras a evitar los aprovechamientos injustificados en las relaciones negócias, la cual tiene ocurrencia según lo dispuesto en el artículo 1947 del Código Civil cuando el comprador paga más del doble de lo que realmente vale la cosa, o cuando el vendedor recibe menos de la mitad de su valor.

Significa lo anterior, que la acción de lesión enorme es una acción anulativa del contrato, en razón al aprovechamiento indebido que uno de los contratantes obtuvo a expensas del otro y, consecuentemente, su finalidad esencial está el volver las cosas al estado en que estarían antes del convenio, a menos que el contratante demandado haga uso de la facultad que, expresamente confiere el artículo 1648 del Código Civil, referida a la posibilidad por parte del comprador de completar el justo precio, pagando el excedente, o bien el vendedor de restituir el exceso cobrado, por lo que la jurisprudencia nacional ha señalado que para la prosperidad de dicha acción deberá acreditarse en el juicio (i) la existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil; (ii) debe tratarse de ventas admitidas por el legislador (C.C., art. 1949); (iii) y que la cosa se conserve en poder del comprador (C.C. art. 1951)

Como se ve, cuando la declaración de rescisión se abre paso, en consonancia con el artículo 1948 del Código Civil, más allá del derecho que se reconoce al demandado comprador de poder consentir en ella, o completar el justo precio para mantener en pie el negocio, esa firmeza del contrato queda inexorablemente *sub judice* al efectivo cumplimiento por parte del obligado, sea de completar el justo precio o devolver el exceso recibido, lo que de no atenderse conlleva que quede en firme o cobre firmeza la rescisión pronunciada-

Al punto ha sostenido Alessandri que ese derecho de completar el precio por parte del comprador *“...no puede ser ejercido durante el juicio rescisorio sino una vez dictada una sentencia que declara rescindido el contrato. Y así lo han entendido los Tribunales que, en muchos fallos, reconocen al demandado el derecho de evitar la rescisión. Esto manifiesta una vez más qué, para ellos como para nosotros, este derecho nace para el demandado junto con la sentencia que declara rescindido el contrato.*

Aceptada la necesidad de que se pronuncie sentencia para que el demandado pueda hacer uso de este derecho, queda por averiguar si es necesario que se trate de una sentencia ejecutoriada. Creemos que sí, porque mientras procede en contra del fallo algún recurso, no se sabe si hay o no rescisión ya que puede ser alterado. Y cómo es la existencia de la lesión enorme la que da nacimiento a este derecho, es evidente que mientras no se establezca de un modo inalterable ese hecho, el demandado no está en



Rad. 080013103002-2009-00017-00

situación de ejercitarlo. Por lo demás, la ley exige que se pronuncie la rescisión y sólo hay pronunciamiento al respecto cuando se dicta un fallo que quede ejecutoriado.

Creemos, por esto, que el derecho que al demandado otorga el artículo 1890 del Código Civil no puede ejercerse durante el juicio sino una vez que se ha dictado la sentencia que, declarando rescindido el contrato, está en situación de ejecutarse. Luego en ese momento solamente nace para el comprador o vendedor vencido el derecho de completar el justo precio o de restituir el exceso.

En consecuencia, se ejercita válidamente este derecho si el demandad paga lo que corresponde después de habersele notificado el “cúmplase” de la sentencia que declara la rescisión sin que vaya contra esa sentencia en la que acepte ese pago, desde que con este proceder el demandado no hace sino ejercitar un derecho que nace precisamente como una consecuencia forzosa del fallo que pronuncia la rescisión”²

Examinado el presente asunto, emerge claro que la acción se encaminó justamente a procurar de la jurisdicción la declaración de rescisión del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 2454 del 19 de noviembre de 2008, de la Notaría Tercera de Barranquilla, como pretensión principal, frente al cual el Tribunal Superior determinó que del dictamen pericial aportado al proceso, confrontado con el objeto del contrato ajustado entre las partes era posible colegir que el demandante vendedor sufrió lesión enorme, por lo que revocó la negativa de las pretensiones prohiada por este despacho en primera instancia, para en su lugar **“DECLARAR la existencia de lesión enorme respecto del vendedor demandante, en el contrato de compraventa celebrado entre el señor JOSE DARIO FORERO FERNANDEZ y la sociedad GAS NATURAL COMPRIMIDO S.A. GAZEL S.A. según Escritura Pública N° 2454 del 19 de noviembre de 2008, respecto del 50% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040—417253”**.

Sin embargo atendiendo la prerrogativa que el precitado artículo 1948 del Código Civil reconoce en favor del vencido, autorizó a la sociedad demandada para que completara el justo precio, a fin de la pervivencia del acuerdo negocial.

Como quiera que la demandada GAZEL S.A., vencido en grado sumo el plazo que le fue conferido para atender aquella obligación, no concurrió al pago, y la parte demandante ha instado el cumplimiento de las consecuencias propias de la rescisión por lesión enorme reconocida, es del caso revocar el proveído impugnado, para en su lugar adoptar las decisiones que resultan indispensables para materializar los efectos de la sentencia que reconoció el vicio rescisorio en la compraventa cuestionada.

Finalmente se tiene que, está acreditado en este asunto, que el vendedor entregó al comprador el inmueble objeto de negociación desde la celebración de la compraventa; que en ejercicio de los derechos que emanaban de esa tenencia este último realizó obras que, incluso, fueron consideradas por el Tribunal y que hasta ese momento para efecto de evaluar el bien y establecer el justo precio no pudieron individualizarse, y así mismo quedó establecido que el vendedor entregó el ciento por ciento del inmueble en mención, al paso que la compradora pagó menos de la mitad del precio justo; lo que hace indispensable que para restablecer ese equilibrio negocial resulte también indispensable disponer la tasación de los frutos, respecto de los cuales ya se había ordenado una



Rad. 080013103002-2009-00017-00

pericia en este proceso, con miras a que se surtan las correspondientes restituciones mutuas. Así mismo, consecuente con esto, se ordenará a las partes para que en el término de quince (15) días siguientes a la notificación de esta providencia, alleguen un dictamen pericial sobre los frutos y mejoras que se hubieren causado y/o realizado respecto del predio objeto de negociación, a efecto de disponer lo que en derecho corresponda, respecto de las restituciones mutuas que con relación de dichos conceptos se impongan.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, este despacho revocará el auto del 26 de julio de 2018, y en su lugar accederá a lo solicitado por la parte actora ordenando declarar en firme la rescisión del contrato de compraventa conforme a la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Barranquilla el 31 de agosto de 2015, que declaró la *“existencia de lesión enorme respecto del vendedor demandante, en el contrato de compraventa celebrado entre el señor JOSE DARIO FORERO FERNANDEZ y la sociedad GAS NATURAL COMPRIMIDO S.A. GAZEL S.A., según Escritura Pública N° 2454 del 19 de noviembre de 2008, respecto del 50% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-417253”*

Para la efectividad del mencionado proveído se ordenará a las partes lo siguiente:

- a) La sociedad GAS NATURAL COMPRIMIDO S.A. GAZEL S.A. deberá restituir al demandante JOSE DARIO FORERO FERNANDEZ, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el predio objeto del referido contrato de compraventa, libre de gravámenes.
- b) El señor JOSE DARIO FORERO FERNANDEZ, deberá dentro del mismo plazo antes señalado, restituir al demandada la suma de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$189.300.000.00) indexada desde la fecha de la celebración del contrato a la fecha, más los intereses civiles del 6% sobre dicha suma, a partir de la fecha de presentación de la demanda y hasta el momento en que se haga el pago.
- c) Se ordena cancelar la referida escritura pública N° 2454 del 19 de noviembre de 2008, de la Notaría Tercera de Barranquilla, así como su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En mérito de lo expuesto, el juzgado

RESUELVE:

- 1.- Revocar el auto de fecha 26 de julio de 2018, por las razones dadas en la parte motiva de esta providencia.
- 2.- En consecuencia de lo anterior, en su lugar, se declara en firme la rescisión del contrato conforme a la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Barranquilla el 31 de agosto de 2015, que declaró la *“existencia de lesión enorme respecto del vendedor demandante, en el contrato de compraventa celebrado entre el señor JOSE DARIO FORERO FERNANDEZ y la sociedad GAS NATURAL COMPRIMIDO S.A. GAZEL S.A.,*



Rad. 080013103002-2009-00017-00

según Escritura Pública N° 2454 del 19 de noviembre de 2008, respecto del 50% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-417253”

3.- Para la efectividad del mentado proveído se ordena a las partes lo siguiente:

a) La sociedad GAS NATURAL COMPRIMIDO S.A. GAZEL S.A. deberá restituir al demandante JOSE DARIO FORERO FERNANDEZ, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el predio objeto del referido contrato de compraventa, libre de gravámenes.

b) El señor JOSE DARIO FORERO FERNANDEZ, deberá dentro del mismo plazo antes señalado, restituir al demandada la suma de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$189.300.000.00) indexada desde la fecha de la celebración del contrato a la fecha, más los intereses civiles del 6% sobre dicha suma, a partir de la fecha de presentación de la demanda y hasta el momento en que se haga el pago.

c) Se ordena cancelar la referida escritura pública N° 2454 del 19 de noviembre de 2008, de la Notaría Tercera de Barranquilla, así como su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Librese por secretaría oficio al Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

4.- Ordenar a las partes para que en el término de quince (15) días siguientes a la notificación de esta providencia, alleguen un dictamen pericial sobre los frutos y mejoras que se hubieren causado y/o realizado respecto del predio objeto de negociación, a efecto de disponer lo que en derecho corresponda, respecto de las restituciones mutuas que con relación de dichos conceptos se impongan.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.-

OSIRIS ESTHER ARAUJO MERCAD

JUEZ

Firmado Por:

Osiris Esther Araujo Mercado



Rad. 080013103002-2009-00017-00

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Barranquilla - Atlantico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

12c2abc737998b2d32d3e97bcf03e2fe1cb0f049683815692bcad59b2e0f30cf

Documento generado en 04/11/2021 04:02:45 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>