El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

Asunto : Sentencia de segundo grado - CIVIL

Tipo de proceso : Ordinario – Rescisión contractual por lesión enorme

Demandante : Carlos Mario Arango Cano

Demandada : Marta Elcy Villa Cano

Procedencia : Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, A.

Radicación : 05001-31-03-005-2010-00405-01

Mg. Sustanciador : DUBERNEY GRISALES HERRERA (En descongestión)

Aprobada en sesión : 603 DE 02-12-2019

**TEMAS: LESIÓN ENORME / PRESUPUESTOS / QUE LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO JUSTO Y EL PACTADO SEA MENOS DE LA MITAD O MÁS DEL DOBLE / LA TASACIÓN DEL PRECIO JUSTO DEBE HACERSE A LA FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO / PRUEBA IDÓNEA, EL DICTAMEN PERICIAL / OPORTUNIDADES PARA PRESENTARLO.**

En los negocios jurídicos bilaterales conmutativos, prescribe la ley civil que ha de existir equilibrio en las prestaciones de las partes y en tratándose del contrato de compraventa, ello implica congruencia entre el precio y el valor justo del objeto, pues de no ser así, podrá impugnarse esa convención a través de la denominada «rescisión de la venta por lesión enorme» (Artículos 1946 a 1954, CC) y a ella habrá lugar, para el comprador (Como aquí se invoca), siempre que el precio recibido sea inferior a la mitad del justo precio de la cosa (Artículo 1947, CC). (…)

… el justo precio debe estimarse para el momento de celebración del respectivo contrato y para ello, la prueba más IDÓNEA “con criterios de suficiente certeza”, es el dictamen, que bien puede ser acopiado al interior del proceso o acercado “(…) por cualquiera de las partes, en las oportunidades probatorias legalmente previstas (…), a fin de que sean valoradas judicialmente, previa, por supuesto, la necesaria contradicción. Sin embargo, en todas esas pruebas técnicas deben estar presentes y consiguientemente examinarse por parte del juzgador, la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos en que se basan los peritos o expertos, así como su competencia e idoneidad (…)”.

Como atrás se dijera, el medio más idóneo para probar el precitado aspecto, es el dictamen pericial y, en efecto, la parte actora allegó ese pieza con la demanda (Folios 24 y ss, ibídem) y aunque, verificado en su contenido se advierte que: (i) Fue hecho por una persona competente en esa materia; (ii) Se aprecia claro, convincente, coherente, fundamentado y preciso; la tasación del justo precio, se hizo para el 13-04-2010 (Folio 32, ib.), cuando debió ser para la fecha de la celebración de la compraventa (25-07-2007), por lo que se coincide con la primera instancia, en que sin esa acreditación, fracasa la parte actora en su pretensión.



REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA – DISTRITO DE PEREIRA

DEPARTAMENTO DEL RISARALDA

Pereira, R., Dos (2) de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

## El asunto por decidir

La alzada formulada, por la parte actora, contra la sentencia proferida el día 30-11-2011 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito Adjunto de Descongestión de Medellín, A., dentro del proceso ya citado, previas las valoraciones jurídicas que pasarán a hacerse, a la luz del CPC, estatuto aplicable por haberse tramitado por escrito, integralmente, el asunto (Artículo 624, CGP).

## La síntesis de la demanda

* 1. Los supuestos fácticos relevantes. El señor Carlos Mario Arango Cano mediante escritura pública No. 3133 del día 25-09-2007, loteó un inmueble de su propiedad y estimó que había vendido una parte a Marta Elcy Villa Cano, aunque con el tiempo se dio cuenta, al consultar el certificado de tradición, que había transferido la totalidad. En ese instrumento se dijo que el precio pagado fue $35.625.000, pero no recibió esa suma y, además, el valor debió ser poco más de $80.000.000, pues a la fecha de la demanda el avalúo comercial era de $103.000.000. La compradora actuó de mala fe (Folios 42-44, cuaderno principal).
  2. Las pretensiones - Principales (i) Declarar que el demandante sufrió lesión enorme frente a la demandada; (ii) Ordenar la rescisión del contrato de compraventa y, en consecuencia, la restitución del bien; Subsidiarias: Declarar (i) La nulidad absoluta por defectos en el consentimiento, error, fuerza y dolo; y (ii) Que hubo enriquecimiento sin justa causa, por esos vicios y mala fe de la compradora. Así mismo, condenar a la demandada en costas (*Sic*) (Folio 45, cuaderno principal).

1. La defensa de la parte pasiva

Contestó la demanda, tildó de falsos la mayoría de los hechos, aceptó el 2º. Se opuso a las pretensiones y excepcionó de mérito: (i) Inexistencia de presupuestos de la acción rescisoria por lesión enorme; (ii) Gastos de mejoras a favor de la demandada; y, (iii) Mala fe (Folios 91-96, cuaderno principal).

1. La sinopsis de la sentencia apelada

En la parte resolutoria decidió: (i) Declarar probada la excepción de “inexistencia de presupuestos de la acción rescisoria por lesión enorme”; (ii) Negar las pretensiones subsidiarias; (iii) Cancelar la medida cautelar; y (iii) Condenar en costas al demandante.

Sin examinar los presupuestos de la pretensión, señaló que el justo precio es el valor comercial, al momento de la celebración del contrato. Luego, indicó que pese a que el peritaje allegado con la demanda, no fue cuestionado, el avalúo allí dado, debía desecharse porque se hizo para el 13-04-2010, cuando el negocio jurídico fue el 25-09-2007. De manera que era imposible determinar al justo precio del bien, a lo que tampoco contribuyó que la demandada hubiese confesado en su interrogatorio que habían pactado que el valor en el instrumento sería el avalúo catastral.

Respecto a las pretensiones subsidiarias reprochó que se hubiesen propuesto ambas como principales, pero en todo caso las desestimó, porque la demanda pretermitió fundamentarlas y ni se pidieron o practicaron pruebas que las acreditaran (Folios 122-128, ibídem).

1. El resumen de la apelación

Se alegó que fue desconocido en el fallo que la demandada sabía, desde las diligencias previas de conciliación, el avalúo dado en el peritaje. Cuestionó que se omitiera el decreto de una nueva experticia, cuando la presentada se consideraba inidónea, más cuando debió acogerse porque la parte interpelada no mostró desacuerdo con aquella. Afirmó que en esa pieza sí se estimó el valor para el momento de la celebración del contrato en $80.000.000 (Folios 4-6, cuaderno No.4).

Indicó que dejó de valorarse la declaración que hizo la demandada, bajo la gravedad del juramento en la escritura, sobre la no afectación a vivienda familiar, porque el tipo de inmueble que adquiría era un lote no una casa, tal como lo ratificó en el interrogatorio de parte rendido y, también, lo señalaron sus testigos. En esa apreciación tampoco se tuvieron en cuenta los documentos sobre licencia de construcción, anexos a la demanda.

Finalmente, entorno a la prueba pericial: (i) Aportó ampliación realizada por el mismo perito y solicitó su valoración; y/o, (ii) Reclamó se decretara de oficio (Folios 16-18, cuaderno No. 4).

1. la fundamentación jurídica para decidir
   1. La competencia en esta sede. Esta Sala está habilitada para desatar la apelación, según la asignación hecha mediante el Acuerdo PCSJA19-11327 del CSJ, que adoptó medidas de descongestión y redistribución de procesos, civiles y de familia del sistema escritural, que se encontraban pendientes de fallo en el Tribunal Superior de Medellín.
   2. Los presupuestos de validez y eficacia. La demanda es idónea y los sujetos procesales tienen aptitud jurídica suficiente para participar en el proceso. No hay causales invalidantes que afecten el procedimiento.
   3. Los presupuestos materiales. Este examen es oficioso, por manera que con independencia de lo alegado por las partes, corresponde siempre analizar su concurrencia, así lo entiende la CSJ[[1]](#footnote-1), en criterio que acoge sin reparos este Tribunal[[2]](#footnote-2). Cuestión bien diferente es el análisis de prosperidad de la súplica. La legitimación es presupuesto para examinar las pretensiones en el fondo, es decir, emitir un fallo de mérito[[3]](#footnote-3).

Ahora, en orden metodológico se impone definir primero el tipo de pretensión postulada en ejercicio del derecho de acción, para luego constatar quiénes están habilitados por el ordenamiento jurídico para elevar tal pedimento y quiénes para resistirlo, es decir, esclarecida la súplica se puede determinar la legitimación sustancial de los extremos procesales. Se anticipa que en este caso está cumplida, tal como enseguida se explica.

Aspira la parte demandante a que se declare la lesión enorme de la compraventa y se rescinda el contrato, con sus consecuencias. Hay legitimación por activa porque el señor Carlos M. Arango C. figura como vendedor en la compraventa contenida en la escritura pública No. 3133, corrida el 25-09-2007, en la Notaría 3ª del Círculo de Medellín, A. Por su parte, la demandada, Marta E. Villa C., también está legitimada, dado que fue la compradora en ese negocio jurídico (Folios 2-5, cuaderno principal).

* 1. El problema jurídico a resolver. ¿Se debe revocar la sentencia desestimatoria, según esgrime la apelación de la parte actora?
  2. La resolución del problema jurídico

Concretados por el marco argumental formulado en la alzada, en acatamiento del artículo 357 del CPC, se examinará el asunto litigioso, con desarrollo de los precisos puntos censurados; empero, como en primera sede se pretermitió siquiera referirlo, previo a ese análisis, es menester conceptualizar la pretensión principal formulada, sus presupuestos y la forma de acreditarla.

* + 1. La lesión enorme

En los negocios jurídicos bilaterales conmutativos, prescribe la ley civil que ha de existir equilibrio en las prestaciones de las partes y en tratándose del contrato de compraventa, ello implica congruencia entre el precio y el valor justo del objeto, pues de no ser así, podrá impugnarse esa convención a través de la denominada *«rescisión de la venta por lesión enorme»* (Artículos 1946 a 1954, CC)y a ella habrá lugar, para el comprador (Como aquí se invoca), siempre que el precio recibido sea inferior a la mitad del justo precio de la cosa (Artículo 1947, CC).

Para su prosperidad, fijó la jurisprudencia de la CSJ desde antaño[[4]](#footnote-4), y reiteró recientemente (15-05-2019)[[5]](#footnote-5), habrán de concurrir como requisitos estructurales:

a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954).

También, explica esa doctrina judicial[[6]](#footnote-6) que, el justo precio debe estimarse para el momento de celebración del respectivo contrato y para ello, la prueba más idónea “*con criterios de suficiente certeza”,* es el dictamen, que bien puede ser acopiado al interior del proceso o acercado *“(…) por cualquiera de las partes, en las oportunidades probatorias legalmente previstas (…), a fin de que sean valoradas judicialmente, previa, por supuesto, la necesaria contradicción. Sin embargo, en todas esas pruebas técnicas deben estar presentes y consiguientemente examinarse por parte del juzgador, la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos en que se basan los peritos o expertos, así como su competencia e idoneidad (…)”*.

* 1. El análisis del caso concreto

Hecho el examen al asunto, concurren, parcialmente, los aludidos presupuestos sustanciales de esta figura rescisoria, pues: (i) El negocio cuestionado corresponde a la venta de un inmueble (Contrato conmutativo y no aleatorio, artículo 1498, CC); (ii) Dejó de invocarse o acreditarse la renuncia posterior a la pretensión bajo análisis; (iii) El bien está en cabeza de la compradora (Así consta según la constancia de inscripción de demanda, folio 120, cuaderno principal); y (iv) La demanda se ejerció en término, antes del vencimiento de los 4 años, dado que fue presentada el 18-06-2010 y el contrato se celebró el 25-09-2007; empero, falta la acreditación de que el precio pagado, fuere inferior a la mitad del justo precio.

Como atrás se dijera, el medio más idóneo para probar el precitado aspecto, es el dictamen pericial y, en efecto, la parte actora allegó ese pieza con la demanda (Folios 24 y ss, ibídem) y aunque, verificado en su contenido se advierte que: (i) Fue hecho por una persona competente en esa materia; (ii) Se aprecia claro, convincente, coherente, fundamentado y preciso; la tasación del justo precio, se hizo para el 13-04-2010 (Folio 32, ib.), cuando debió ser para la fecha de la celebración de la compraventa (25-07-2007), por lo que se coincide con la primera instancia, en que sin esa acreditación, fracasa la parte actora en su pretensión.

Ahora, aseveró la recurrente, que ese documento sí estimó el valor para ese momento, en la suma de $80.000.000 (Folio 5, cuaderno No.4), pero ello es una afirmación que carece de veracidad, en ninguno de sus apartes siquiera se menciona esa cifra, menos como avalúo para el día 25-07-2007.

Con el recurso, esa parte aportó una “ampliación del dictamen” que pidió fuera valorado, en sede de impugnación, cuestión que es inviable en los términos de lo razonado por la CSJ, pues como se dijo en precedencia, ese medio persuasivo, para su respectiva valoración, debió allegarse oportunamente, esto es, para el caso del extremo activo, con la demanda o en la contestación de las excepciones, so pena de quebrantar el debido proceso probatorio (Artículo 174, CPC).

Agréguese que, incluso, pudo la interesada radicar ese documento, cuando se descorrió el traslado de la experticia (Auto de pruebas 07-04-2011, folio 104, cuaderno principal), para ese momento ya podría haber previsto que se requería, dado que el fallador, en los interrogatorios hechos a las partes el 03-03-2011, las cuestionó sobre cuál era el avalúo comercial del inmueble para la data de la compraventa (Folios 100 y 101, vueltos, parte final).

En similar sentido, reclamó la recurrente que se decretara un peritaje de oficio, pero ese pedimento tampoco es de recibo, ya que las hipótesis para la disposición oficiosa de pruebas, en segunda instancia, se encuentran estatuidas en el artículo 361, CPC (Ahora 327 en el CGP); sin que aquí concurra alguna de ellas. Nótese que es una solicitud proveniente de una sola de las partes, no es una prueba que se haya dejado de practicar, el hecho a probar (Justo precio al momento de la compraventa) ocurrió antes de las fases para pedir pruebas y ninguna alegación justificatoria hay de que el extremo pasivo impidiera su aportación oportuna.

Seguidamente, indicó la apelante que en primera instancia dejó de valorarse que: (i) La demandada conocía desde las conciliaciones, previas al proceso, el valor dado en la experticia; y (ii) La anotación de la escritura, hecha bajo juramento por la compradora, sobre el tipo de inmueble adquirido, afirmación en la que luego coincidieron los testigos de esta; también alegó, que esa pretermisión se extendió a los trámites de licencia de construcción. Al respecto, si bien, todas esas circunstancias, pueden ser ciertas, ninguna incidencia tienen para la fijación del justo precio.

En suma, refulge diamantino que los discernimientos ensayados por la apelante, resultan insuficientes para alterar la determinación adoptada por la sentencia de primer grado reprochada; se imponía negar las pretensiones de la demanda, sin estudiar las excepciones, tal como enseña la doctrina de la CSJ[[7]](#footnote-7): “(…) *Por modo que, de ordinario, en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, (…), en los que el actor carece de derecho porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad (…) De ahí que la decisión de todo litigio deba empezar por el estudio del derecho pretendido “y por indagar si al demandante le asiste. Cuando esta sugestión inicial es respondida negativamente, la absolución del demandado se impone; pero cuando se halle que la acción existe y que le asiste al actor, entonces sí es procedente estudiar si hay excepciones que la emboten, enerven o infirmen (…)”*. En consecuencia, se confirmará la sentencia, pero se revocará parcialmente el numeral primero, al ser innecesario declarar probado medio exceptivo alguno.

1. LAS DECISIONES FINALES

Las premisas jurídicas ya enunciadas sirven para desechar la apelación y confirmar la decisión cuestionada, en forma parcial, en razón a que las motivaciones aquí expuestas refuerzan la desestimatoria de las pretensiones, eso sí sin que pueda declararse probada alguna excepción; se revocará esa parte del numeral primero. Se condenará en costas en esta instancia, a la parte demandante, y a favor de la parte demandada, por haber perdido el recurso (Artículo 365-1º, CGP).

La liquidación de costas se sujetará, en primera instancia, a lo previsto en el artículo 366, CGP, las agencias en esta instancia se fijarán en auto posterior, conforme a las reglas transición (Artículo 625-c), CGP). Se hará en auto y no en la sentencia misma, porque esa expresa novedad, introducida por la Ley 1395 de 2010, desapareció en la nueva redacción del ordinal 2º del artículo 365, CGP.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, Sala de Decisión Civil - Familia, administrando Justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A,

1. CONFIRMAR la sentencia del 30-11-2011, del Juzgado 5º Civil del Circuito Ajunto de Descongestión de Medellín, A. salvo el aparte del numeral 1º, relativo a la excepción declarada probada, que se REVOCA.
2. CONDENAR en costas en esta instancia, a la parte recurrente y, a favor de la parte pasiva. Se liquidarán en primera instancia y la fijación de agencias de esta sede, se hará en auto posterior.
3. DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen.

Notifíquese,

DUBERNEY GRISALES HERRERA

M A G I S T R A D O

EDDER JIMMY SÁNCHEZ C. JAIME ALBERTO SARAZA N.

M A G I S T R A D O M A G I S T R A D O

1. CSJ. SC-1182-2016, reiterada en la SC-16669-2016. [↑](#footnote-ref-1)
2. TS, Pereira, Civil-Familia. Sentencias del: (i) 01-09-2017; MP: Grisales H., No.2012-00283-02; (ii) 06-11-2014; MP: Arcila R., No.2012-00011-01; y, (iii) 19-12-2014; MP: Saraza N., No.2010-00059-02. [↑](#footnote-ref-2)
3. CSJ. SC-1182-2016. [↑](#footnote-ref-3)
4. CSJ, Civil. SC de 05-07-1977, MP: Ospina B. G. J., CLV n.° 2396, pág. 155-161. [↑](#footnote-ref-4)
5. CSJ. SC1681-2019. [↑](#footnote-ref-5)
6. CSJ. SC7720-2014. [↑](#footnote-ref-6)
7. CSJ. SC4574-2014. [↑](#footnote-ref-7)