

REPUBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA CIVIL FAMILIA  
NOTIFICACION POR ESTADOS

Art .295 C.G.P



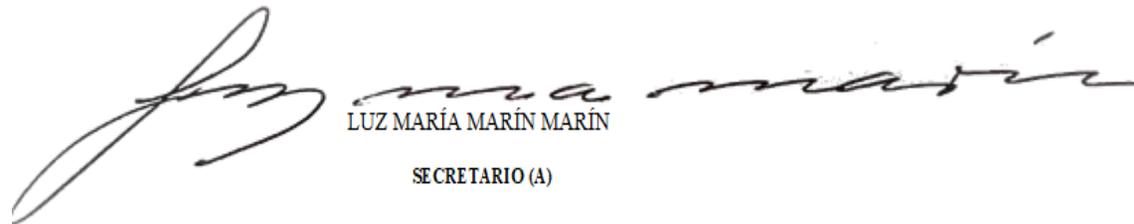
Nro .de Estado 047

Fecha 24/03/2022

Página: 1

Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05847318900120180002901	Verbal	JUAN PABLO TOBON JURADO	JOSE DE JESUS SEPULVEDA MONTOYA	Sentencia confirmada CONFIRMA SENTENCIA - CONDENA EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE EN FAVOR DE LA PARTE DEMANDADA. Providencia notificada por estados electrónicos el 24/03/2022, ver <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia</a>	23/03/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL

  
LUZ MARÍA MARÍN MARÍN  
SECRETARIO (A)



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, veintitrés de marzo de dos mil veintidós

<b>Sentencia N°:</b>	P-006
<b>Magistrada Ponente:</b>	Claudia Bermúdez Carvajal.
<b>Proceso:</b>	Verbal - Rescisión por Lesión Enorme
<b>Demandante:</b>	Juan Pablo Tobón Jurado
<b>Demandados:</b>	José de Jesús Sepúlveda Montoya y otro
<b>Juzgado de origen:</b>	Juzgado Promiscuo del Circuito de Urrao
<b>Radicado 1ª instancia:</b>	05847-31-89-001-2018-00029-01
<b>Radicado interno:</b>	2019-00034
<b>Decisión:</b>	Confirma sentencia impugnada.
<b>Tema:</b>	Elementos axiológicos de la lesión enorme - valoración del acervo probatorio efectuado conforme a las reglas de la sana crítica.

## **Discutido y aprobado por acta N° 069 de 2022**

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante dentro del presente proceso verbal por lesión enorme instaurado por el señor JUAN PABLO TOBÓN JURADO en contra de los señores JOSÉ DE JESÚS SEPÚLVEDA MONTOYA y URIEL SEPÚLVEDA VARGAS frente a la sentencia proferida el 13 de diciembre de 2018 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Urrao.

### **1.- ANTECEDENTES**

#### **1.1. DE LA DEMANDA**

El día 26 de abril de 2018, el señor JUAN PABLO TOBÓN JURADO, a través de apoderado judicial idóneo, presentó demanda que dio origen a proceso verbal contra los señores JOSÉ DE JESÚS SEPÚLVEDA MONTOYA y URIEL SEPÚLVEDA VARGAS, cuya causa factual se compendia así:

El señor GUILLERMO LEÓN TOBÓN ECHEVERRI (fallecido) y quien fuera padre del demandante, enajenó en favor de los aquí demandados un inmueble ubicado en la calle 31 # 20 – 19 de la zona urbana del municipio de Urrao - Antioquia, "con un área de 773.48 M<sup>2</sup>, identificado con la matrícula inmobiliaria No.035-24091, destinado como parqueadero, cuyos linderos

*aparecen en la Escritura Pública No. 535 del día 26 de junio de 2015 otorgada por la Notaria Única de Urrao - Antioquia".*

En la cláusula segunda del referido acto escriturario de venta se estipuló como precio del inmueble, la suma de NOVENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$93'510.000), cantidad dineraria que los compradores acordaron pagar de contado en el acto de firma del instrumento registral y que en esa misma fecha en que se otorgó tal instrumento público, esto es 26 de junio de 2015, se haría entrega del predio a los adquirentes; empero dicha negociación, el inmueble objeto del contrato de compraventa, a la fecha de su celebración tenía un precio mucho mayor, estructurándose así una lesión enorme, debido a que el valor real, según pericia aportada en la demanda, ascendía a la suma de CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS (\$481'491.300).

Con dicho negocio se causó al padre del demandante señor GUILLERMO LEÓN TOBÓN ECHEVERRI, grandes perjuicios económicos, *"representados en la desproporción del precio y la cantidad de dinero recibido como pago, situación que, ante el fallecimiento del mismo, causa detrimento a la masa herencial de mi representado y otros herederos"*.

Ante el Juzgado 19 Civil Municipal de Medellín se adelanta el proceso sucesorio del causante GUILLERMO LEÓN TOBÓN ECHEVERRI, mismo al que correspondió el radicado 05-001-40-030-19-2018-00198-00.

Con base en la narrativa fundante atrás compilada, el extremo demandante pretendió lo siguiente:

*"1. Que el señor GUILLERMO LEON TOBON ECHEVERRI (fallecido) sufrió Lesión Enorme en el contrato de compraventa del bien inmueble celebrado con los señores JOSÉ DE JESÚS SEPÚLVEDA MONTOYA y URIEL SEPÚLVEDA VARGAS, de que da cuenta la Escritura Pública No.535 del 26 de junio de 2015 otorgada por la Notaria Única de Urrao - Antioquia, detrimento a la masa herencial de mi representado y otros herederos.*

*2. Que, como efecto de la anterior declaración, queda rescindido, por causa de Lesión Enorme, el contrato anteriormente descrito.*

*3. Que, en virtud de la declaración de rescisión del contrato, los señores JOSÉ DE JESÚS SEPÚLVEDA MONTOYA y URIEL SEPÚLVEDA VARGAS, deben restituir a la masa herencial del señor GUILLERMO LEÓN TOBÓN ECHEVERRI diferida al demandante como heredero, el inmueble objeto de la transacción, junto con todos sus componentes, anexidades, mejoras y usos.*

*4. Que los señores JOSÉ DE JESÚS SEPÚLVEDA MONTOYA y URIEL SEPÚLVEDA VARGAS demandados, deben sanear previamente el inmueble de gravámenes, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, embargo, demanda civil, etc., u otros derechos reales que hayan constituido.*

*5. Que los señores JOSÉ DE JESÚS SEPÚLVEDA MONTOYA y URIEL SEPÚLVEDA VARGAS deben restituir al demandante como heredero legítimo, el inmueble señalado con todas sus accesiones y frutos hasta el día de la entrega.*

*6. Que los señores JOSÉ DE JESÚS SEPÚLVEDA MONTOYA y URIEL SEPÚLVEDA VARGAS demandados, sean condenados al pago de las costas del proceso y agencias en derecho”.*

La demanda fue admitida por auto del 23 de mayo de 2018, en el que se dispuso darle el trámite del proceso verbal, se ordenó notificar a los llamados a resistir y correrles traslado por el término de veinte (20) días.

Los resistentes fueron notificados personalmente así:

**a)** El señor Uriel Sepúlveda Vargas, el día 24 de julio de 2018, quien luego de presentarse al juzgado y transcurrir el término concedido, se abstuvo de contestar el libelo genitor;

**b)** El señor José de Jesús Sepúlveda Montoya, el día 24 de agosto de 2018 y dentro del término de traslado, se pronunció frente a la demanda por intermedio de apoderado judicial.

## **1.2. DE LA OPOSICIÓN**

El codemandado José de Jesús Sepúlveda Montoya, a través de su mandatario judicial, respondió la demanda incoada en su contra, oponiéndose a la

prosperidad de las pretensiones, después de admitir unos hechos, negar otro y manifestar no constarle los demás.

Centró su defensa en que resulta cierto que para la fecha de celebración del contrato de compraventa del inmueble objeto de proceso, éste tenía un valor superior de los \$ 93'510.000, razón por la cual los demandados pagaron la suma de \$380'000.000 y no la cifra dineraria que aparece en la Escritura Pública 535 de la Notaría Única de Urrao – Antioquia, puesto que en dicho instrumento se plasmó, para efectos tributarios y de registro, el valor catastral del predio y no el comercial.

Adicionalmente el vocero judicial del demandado replicó *“no conozco en mi vida profesional ni en mi vida de negocios, persona alguna que de buena fe y sin perseguir intereses haga parte de la venta o compra de un bien inmueble y prefiera que el notario(a) donde se lleva el trámite liquide la escritura pública de tradición del inmueble por el valor comercial y no el catastral, así las cosas, cada que el propietario de un bien decide hacer la venta de su inmueble tendría que hacer avaluar el inmueble previo a la venta, es obvio y salta a la vista que todos preferimos que liquiden de acuerdo al valor catastral siendo este el menor valor para la liquidación del instrumento público, es de gran ayuda el poder liquidar escrituras de compraventa según avalúo catastral, por cuanto en la parte tributaria y de liquidación del instrumento público resulta benéfico tanto para el que vende como para quien adquiere, la norma permite que se haga la venta por el valor catastral del inmueble, sólo para efectos impositivos, tal y como se observa en el certificado catastral del bien objeto de proceso, el que se aporta con esta contestación y en el que aparece el avalúo catastral del bien y que coincide con el valor por el cual se liquidó la escritura pública de venta (...).”*

Continuó el profesional del derecho señalando que, aunque con el libelo genitor el extremo activo adosó un avalúo del inmueble objeto de litigio, no le consta que el valor allí indicado sea el mismo para la fecha de la negociación, no obstante, resulta importante señalar que si sus prohijados pagaron la suma de \$380'000.000 en el año 2015, era muy posible que para la fecha de la demanda (2018) alcanzara el valor de dicho avalúo e incluso más.

Asimismo, el extremo pasivo alegó que es falso que se haya estructurado una lesión enorme que tuviera por génesis la negociación entre los demandados y el señor Guillermo León Tobón Echeverri, pues sus defendidos *"pagaron el justo precio por dicho inmueble, incluso es posible demostrar en este proceso que el precio que se pagó por el inmueble en cuestión fue incluso superior al valor comercial que tenía este en la época que se enajenó"*.

En cuanto al pago del precio pactado entre las partes, el llamado a resistir exteriorizó que la negociación aconteció de la siguiente forma:

El precio acordado se estipuló en la suma de \$380'000.000, dinero que se pagaría para el día de la suscripción del acto escriturario, razón por la cual no vieron la necesidad de suscribir contrato de promesa de compraventa. El día 02 de mayo de 2015 (fecha en que se iba a suscribir la escritura pública de compraventa) se encontraron con un imprevisto que limitó a la Notaría para llevar a cabo el otorgamiento de la escritura pública.

En razón de lo anterior, el promitente vendedor, esto es el señor Guillermo León Tobón Echeverri, les pidió a los demandados, un plazo de 6 meses para subsanar la dificultad que limitó el otorgamiento del instrumento público, solicitando, ese mismo dos (2) de mayo de 2015, *"un anticipo de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) para cumplir con unos compromisos que había adquirido previamente"*, lo cual garantizó el señor Tobón Echeverri con una hipoteca en favor de los señores Sepúlveda Montoya y Sepúlveda Vargas.

Asimismo, en la precitada fecha (2-05-2015) el señor Guillermo León Tobón les solicitó a los demandados *"le cancelaran como acreedoras hipotecarias a la señora MARGARITA MARLENY TAMAYO DE VARGAS y a la señorita ERIKA ZULIETH VARGAS TAMAYO por cuanto esas obligaciones hipotecarias, le estaban generando un gasto muy alto en intereses"*, situación a la que también accedieron los compradores cancelando las siguientes sumas dinerarias: \$30'000.000 a la señora Tamayo de Vargas y \$70'000.000 a Erika Zulieth Vargas Tamayo.

Adicionalmente a los atrás referidos \$200'000.000, el señor Tobón Echeverri, de manera constante y reiterada pasaba por la casa de los convocados solicitando dinero por adelantado, para que lo tuvieran en cuenta en el valor

de compra del inmueble, suscribiendo así cinco (5) letras de cambio, que en conjunto sumaron \$81'400.000.

También se entregó al vendedor en comento, la suma de \$50'000.000 representados en una plantación de pino de veinte (20) hectáreas, como parte de pago del inmueble objeto de la presente litis, para lo cual se adjuntó el contrato de compraventa de dicho sembradío.

Finalmente, el togado del señor Sepúlveda Montoya replicó que *“fue entregado por parte de mis prohijados al señor, GUILLERMO LEON TOBON ECHEVERRI, en el mes de agosto 2015, en el municipio de Medellín, CENTRO COMERCIAL SAN DIEGO, la suma TREINTA Y OCHO CUATROCIENTOS MIL PESOS (38.400.000) restantes, para completar así, la suma de TRECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$ 380.000.000)”*.

Basado en lo anteriormente referido, el letrado señaló oponerse a la prosperidad de las pretensiones de la demanda y propuso las excepciones meritorias que denominó: a) Pago del justo precio del inmueble objeto de litigio, b) Inexistencia de la causa para pedir, c) Inexistencia de la obligación, y d) Temeridad y mala fe.

El *A quo* mediante actuación secretarial del 25 de septiembre de 2018, dio traslado de las excepciones incoadas conforme a lo dispuesto en el artículo 110 del CGP; durante el término concedido al extremo demandante para que hiciera referencia a los medios de defensa esbozados por los demandados y solicitara pruebas, respecto de lo cual dicha parte permaneció silente, razón por la cual el Juzgado procedió a fijar fecha para la audiencia de que trata el artículo 372 del ibídem y dar continuidad al proceso.

### **1.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Una vez precluido el período probatorio y la etapa de alegaciones, el día 13 de diciembre de 2018, se profirió sentencia , en la que tras efectuar una reseña del petitum y de los supuestos fácticos expuestos en el plenario, el *iudex* centró su argumentación exclusivamente en uno de los requisitos esenciales para la estructuración de la figura de lesión enorme, pues a su criterio los demás, a los cuales hizo alusión, se encuentran debidamente acreditados en el sub lite, concretamente abordó lo referido al precio recibido

por el vendedor, para señalar que la cuestión jurídica en este caso era determinar, conforme a la normatividad vigente (artículos 1948 y siguientes del Código Civil), si el señor Guillermo León Tobón Echeverri, sufrió o no lesión enorme en relación con la negociación adelantada con los demandados.

Sobre el particular, el juez primigenio empezó por señalar que se encuentra debidamente probado que en la Escritura Pública de compraventa del bien objeto de Litis, se plasmó como precio del inmueble la suma de \$93'10.000; que en la contestación se esgrimió que lo realmente pactado y pagado ascendió a la suma de \$380'000.000 y que el dictamen arrimado y controvertido en el proceso arrojó una suma equivalente a \$410'000.000 para la época de la negociación (conclusión a la que llegó el auxiliar de la justicia en la audiencia de que trata el artículo 373 del CGP).

Bajo el anterior panorama, el fallador de primera instancia abordó lo relativo a los términos de negociación surtidos entre las partes, para verificar o refutar la existencia de una lesión enorme sufrida por el extremo vendedor, al haber recibido éste, menos de la mitad del justo precio, conforme al artículo 1947 del Código Civil.

Delanteramente a ello, el *A quo* advirtió que no se estructuraba la lesión enorme advertida por el demandante, pues de las pruebas recaudadas y analizadas se concluye que el real valor pactado entre las partes ascendió a la suma de \$380'000.000 y al ser el valor comercial del inmueble, para la época del contrato \$410'000.000, entonces era dable establecer que no se estaba en los supuestos normativos del artículo 1947 del C.C. que conllevara a la prosperidad de las pretensiones, pues se tornaba evidente que el vendedor recibió más de la mitad de justo precio por la venta de su activo.

Concluyó lo anterior, luego de advertir que de los interrogatorios de parte y de los testimonios rendidos en el proceso, se evidenció con claridad la real negociación entre vendedor y compradores.

Al respecto, el cognoscente, en primer lugar, indicó que el demandante en su interrogatorio dijo haber conocido del negocio objeto de la litis porque su padre, quien fungía como vendedor, le había prometido un vehículo el cual adquiriría con el dinero que recibiera, desconociendo los detalles precisos de la compraventa de dicho inmueble; no obstante, indicó que si conoció que a

su padre le iban a entregar un dinero en el sector de San Diego en Medellín, producto de la venta del predio, afirmación que concuerda con lo afirmado por los testigos escuchados a instancias de la parte demandada, que señalaron haber estado presentes cuando el dinero le fue entregado al señor Guillermo León, situación que evidenció que sí hubo otros pagos que excedieron lo previsto en el escritura pública.

Añadió el *iudex* que los testimonios escuchados a instancias de la parte demandante, señoras Sandra María Jurado Barrera y Claudia Cecilia Vargas Rueda (ex esposa y compañera permanente del señor Guillermo León Tobón Echeverri, respectivamente) entraron en contradicción porque ambas ciudadanas señalaron que el señor Tobón Echeverri (Q.E.P.D) les contaba todos sus movimientos comerciales, pero posteriormente adujeron desconocer los detalles de la negociación aquí analizada y de otras diferentes adelantadas por el señor Guillermo León.

Asimismo, el Juez señaló que de estos testimonios resultó confuso cuál fue el móvil que llevó al señor Tobón Echeverri a la realización del negocio con los demandados; pero ambas personas indicaron que él era hábil en los negocios, pues se dedicó en vida a tal actividad.

Aunado a ello, el *iudex* precisó que no se podía tener en cuenta la declaración de la señora Claudia Cecilia Vargas Rueda, pues dicha persona tiene un interés directo en las resultas del proceso.

Pasando a la prueba documental, el juzgador indicó que de la misma se desprende que en efecto el precio real de la negociación fue de \$380'000.000 y que, por tanto, el precio establecido en la Escritura Pública de compraventa se estableció para efectos tributarios, pues el mismo correspondió al avalúo catastral y que igualmente en el dossier obran otros documentos, tales como escrituras públicas, contrato de compraventa de "pinera" y letras de cambio, que dan cuenta de la realización de otras transacciones entre los contratantes, que concuerdan con el relato del extremo pasivo en cuanto al valor de la venta y el pago del precio pactado; prueba documental a la que se le dio pleno valor probatorio al no haber sido tachada de falsa.

Centrado en los testimonios de la parte demandada, el *A quo* indicó que los mismos sirvieron para verificar la entrega de unas sumas de dinero a quien

fue el vendedor del inmueble por parte de los aquí demandados; descartando el testimonio de la señora Margarita Marlene Tamayo de Vargas al dar por probada una tacha por falta de imparcialidad, precisando que no obstante ello, los hechos de que dio fe la testigo, se encuentran probados con los documentos adosados por el extremo demandado al contestar el libelo genitor.

Fundado en el análisis anterior, el sentenciador negó las pretensiones de la demanda, al no evidenciarse la configuración de una lesión enorme para el vendedor, pues no recibió menos de la mitad del justo precio de su propiedad por quienes lo adquirieron y añadió que este proceso atañe únicamente a esa valoración, razón por la cual el establecer si dicho contrato se cumplió o no, eso sería objeto de litigio diferente, como el relativo al cumplimiento de las obligaciones contractuales; igual suerte frente a la capacidad negocial del señor Guillermo León, pues sobre este aspecto no versó el proceso.

Así las cosas, el fallador declaró debidamente fundados los medios exceptivos de pago del justo precio del inmueble objeto de litigio, inexistencia de la causa para pedir e inexistencia de la obligación y consecuentemente desestimó en su totalidad las pretensiones.

#### **1.4. DE LA IMPUGNACIÓN**

La parte demandante rebatió la sentencia por vía de alzada ante el juez, aduciendo en la misma audiencia, que el valor de \$380'000.000 que se dio a la negociación, fue solo una afirmación de los demandados; pero que dicha situación no fue debidamente probada en el plenario, ni fue consagrado en documentos que dieran cuenta de ello.

Asimismo, el censor centró su inconformidad en que no se demostró el pago de los dineros que los demandados dijeron haber desembolsado a favor del vendedor en la cuantía indicada, enrostrando así una indebida valoración probatoria por parte del juez, respecto de los interrogatorios y los testimonios rendidos en el *sub lite*.

#### **1.5. DE LA ACTUACION DE SEGUNDA INSTANCIA**

Una vez recibido el proceso por esta Corporación y luego de realizar su examen preliminar, el 12 de febrero de 2019 fue admitido el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante. Posteriormente, mediante proveído fechado 30 de septiembre de 2021, se dispuso que el presente asunto se tramitara en segunda instancia, conforme al procedimiento previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, razón por la cual se concedió el término de cinco (5) días a la parte recurrente para la sustentación de la alzada, so pena de declarar desierto el recurso, poniéndole de presente que para sustentar la alzada sería suficiente que expresaran de manera clara y concisa, las razones de su inconformidad con la providencia apelada, acorde a los reparos concretos expuestos ante el juez de primera instancia; en efecto la parte demandante cumplió esta carga y ratificó los motivos de inconformidad, que versan sobre una indebida interpretación probatoria.

De igual manera y vencido el término concedido a la parte recurrente para sustentar el recurso, se concedió igual lapso al no recurrente para que ejerciera su derecho a la réplica respecto del escrito de sustentación, oportunidad en la que igualmente se pronunció este extremo litigioso, haciendo un análisis de la prueba recaudada, para determinar que no se estructuró en el plenario la lesión enorme alegada por activa.

Cumplidas las anteriores actuaciones se pasa el expediente a despacho para dictar sentencia, a lo que se procede con base en las siguientes,

## **2.- CONSIDERACIONES**

### **2.1. DE LOS PRESUPUESTOS FORMALES DEL PROCESO**

Los presupuestos procesales necesarios para dictar sentencia concurren dentro del *sub júdice*. Las partes son capaces para comparecer en litigio y están debidamente representadas en el mismo, encontrándose demandante y demandados debidamente legitimados tanto por activa como por pasiva, la demanda está en forma. El despacho es competente para conocer del asunto en litigio; al proceso se le ha dado el trámite ordenado por la ley y no se observa la presencia de alguna causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Por tratarse de una acción personal de carácter patrimonial, la legitimación en la causa por activa, se encuentra dada en aquella persona que tenga el suficiente interés jurídico de resarcir un menoscabo en su patrimonio, en razón del desequilibrio generado por la celebración del contrato que sea susceptible de rescindirse por lesión enorme, o sus herederos forzosos o legales, calidad esta última que se predica para el demandante.

Por el aspecto pasivo corresponde a quienes igualmente hayan intervenido en el cuestionado acto o negocio jurídico habiendo obtenido un provecho superior al porcentaje debido y esa calidad la ha predicado el accionante respecto de los llamados a resistir, por haber sido quienes adquirieron el bien inmueble del que se pregonaba lesión enorme.

En relación con la competencia para decidir el recurso, advierte esta colegiatura que la misma está determinada por los motivos de inconformidad, conforme a lo establecido por el artículo 328 del CGP y a ello se limitará el pronunciamiento de esta Sala.

## **2.2. DE LA PRETENSION IMPUGNATORIA**

En el sub-lite se otea que lo pretendido por el recurrente es la revocatoria de la sentencia de primera instancia, a fin de que, en su lugar, se estimen las pretensiones de la demanda, tendientes a obtener la declaración de la existencia de una lesión enorme respecto de la compraventa celebrada entre GUILLERMO LEÓN TOBÓN ECHEVERRI, quien fungió como vendedor y JOSÉ DE JESÚS SEPÚLVEDA MONTOYA y URIEL SEPÚLVEDA VARGAS, como compradores, en la que se transfirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 035-24091 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Urao, en favor de estos últimos, para que consecuentemente se disponga la rescisión del contrato y la restitución de predio a la masa herencial del señor Tobón Echeverri.

## **2.3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS, FÁCTICAS Y VALORACION PROBATORIA DEL TRIBUNAL**

En el *sub júdice*, se ejerce la acción de lesión enorme, la cual se plantea como un instrumento jurídico que refiere un medio eficaz para rescindir un negocio jurídico válidamente celebrado en ejercicio de la autonomía personal, con el

fin de preservar el equilibrio de las prestaciones entre los contratantes y evitar menoscabos desmesurados en el patrimonio de los mismos como consecuencia directa de la desproporción entre lo que se entrega y lo que se recibe.

En términos generales, la legitimación para ejercer dicha acción está en cabeza de todo aquel que, habiendo participado de un acto o negocio jurídico, haya obtenido un desmedro patrimonial en razón de un desequilibrio superior a un porcentaje del 50% del valor del bien de que se trate.

Para establecer la existencia de esta figura procesal, se debe establecer la concurrencia de los siguientes tres elementos:

- 1) El enriquecimiento o aumento de un patrimonio en uno de los contratantes;
- 2) Un empobrecimiento correlativo de otro, y
- 3) que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico<sup>1</sup>.

### **2.3.1 PROBLEMA JURÍDICO Y SOLUCIÓN AL MISMO**

De los motivos de inconformidad planteados por el recurrente en el *sub lite* se vislumbra que el problema jurídico se cierne en establecer si en la decisión de primera instancia el *iudex* efectuó una adecuada valoración probatoria para llegar a las determinaciones adoptadas en la parte resolutoria de la sentencia atacada, esto es, ¿en efecto se puede extraer de los medios de convicción legalmente adosados, que la negociación a que atañe este proceso, ascendió a la suma de \$380'000.000 y no a la suma plasmada en la Escritura Pública 535 del 26 de junio de 2015 de la Notaría Única de Urrao - Antioquia, que ascendió a \$93'510.000?, pues de concluirse la primera hipótesis, tal situación enervaría lo pretendido por el demandante y daría lugar a la confirmación de la decisión en esta instancia.

Para dilucidar el tema esbozado como problema jurídico se precisa determinar si en el *sub examine* se conjugan los elementos axiológicos de la figura de la lesión enorme, lo cual habrá de establecerse y ponderarse partiendo de la valoración del acervo probatorio en conjunto, lo cual es el pilar fundamental del disenso expuesto por la parte recurrente en su apelación, probanzas que

---

<sup>1</sup> *Sentencia T-219 de 1995*

se analizarán en todo su valor legal, por haber sido debidamente recogidas conforme al artículo 164 del CGP.

### **2.3.1.1. De la lesión enorme**

Al tenor del artículo 1498 de la Codificación Civil, en los contratos conmutativos como el de compraventa, se miran como equivalentes las obligaciones que con ocasión del mismo surgen para cada uno de los contratantes. Sin embargo, cuando se presenta un desequilibrio económico en las prestaciones de los contratantes tan protuberante, la ley en nombre de la equidad interviene en defensa del perjudicado, dotándolo de una acción de nulidad contra el acto jurídico viciado por lesión, o al menos facultándolo para pedir el reajuste de las prestaciones.

Por su lado, el artículo 1947 ídem establece que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de las cosas que vende; y el comprador sufre a la vez lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

De tal manera que la rescisión por lesión enorme es una sanción impuesta por el ordenamiento a determinados actos jurídicos en atención a la ausencia de paridad en las prestaciones que adquieren las partes, ello por razones de equidad; empero, la posibilidad de obtener la aniquilación de la relación contractual por la lesión solo está prescrita para algunos acuerdos de voluntad. Como ejemplos pueden citarse la compraventa de bienes raíces, la cláusula penal, la permuta y la partición (arts. 1946, 1601, 1958 y 1405 respectivamente del C.C.). En dicha clase de negocios o actos jurídicos la ley estipula parámetros dentro de los cuales deben moverse los contratantes o sujetos legitimados, pues a pesar que en ellos impera su voluntad, ésta se halla restringida por ciertos límites impuestos a uno de los elementos esenciales del acto o contrato.

La lesión enorme o *laesio ultra dimidium* parte de la configuración de un supuesto estrictamente objetivo, de modo que la desproporción que la configura adquiere tal connotación cuando el vendedor enajena una cosa por precio inferior a la mitad de su justo precio, o cuando el comprador la adquiere por precio superior al doble del mismo; a diferencia de las legislaciones que

la han tenido como un vicio del consentimiento, partiendo de un supuesto subjetivo.

Deviene entonces que a tal institución jurídica puede acudir un vendedor o comprador para pedir que se rescinda un contrato de compraventa, cuando el valor del contrato difiere desproporcionadamente del valor real, acotándose que **desde el punto de vista del vendedor**, existe lesión enorme cuando el valor recibido por el bien vendido es inferior a la mitad del "justo valor" o valor real, y **desde el punto de vista del comprador**, la ley considera que existe lesión enorme cuando lo comprado supera el doble del "justo valor".

Acorde a la codificación civil, en lo que a la compraventa respecta, deben confluír los siguientes requisitos:

1. Que el objeto del contrato susceptible de lesión se trate de inmuebles
2. Que la venta no haya sido realizada por ministerio de la justicia (art. 1949)
3. Que el contrato no sea aleatorio, pues éste se funda en la posibilidad de utilidad o pérdida para una de las partes.
4. Que la lesión sea enorme, en otras palabras, que se cumpla el presupuesto matemático: debe superarse el límite impuesto por el legislador, conocido como *ultra mitad*: Para el vendedor hay lesión cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende y para el comprador, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.
5. Que el bien no haya sido enajenado o se haya perdido (1951). Cuando se ha vendido, si bien ya no hay lugar a la rescisión, el vendedor puede reclamar el exceso cuando el comprador la ha vendido por más de lo que había pagado por ella.
6. Que la acción se instaure dentro del término legal (1954)

Es importante reseñar que es necesario la confluencia de la totalidad de los elementos enunciados para la procedencia de la lesión, lo que significa que la ausencia de uno de ellos hace que la acción rescisoria fracase, a cuyo examen se apresta la Sala, así:

En este asunto, pacífico resultó el cumplimiento de los tópicos referidos en los precedentes numerales 1, 2, 3, 5 y 6, como bien lo adujo el *iudex* en la

sentencia atacada, máxime si se tiene en cuenta que ninguno de dichos requisitos fue objeto de recurso por quien se alzó en contra de la decisión que puso fin a esa instancia, debiéndose así dar por debidamente probados tales aspectos, para centrarnos en el análisis de la existencia o no de una lesión enorme, en otras palabras, que se cumpla el presupuesto matemático: debe superarse el límite impuesto por el legislador, conocido como *ultra mitad*, que como ya se dijo, para el caso del vendedor es cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende.

No obstante, previo a abordar lo concerniente, dable es resaltar que en el caso que nos ocupa y para efectos del recurso de apelación ningún reparo obtuvo el valor asignado al inmueble por la suma de **cuatrocientos diez millones de pesos (\$410'000.000)** luego de haberse interrogado al perito en audiencia y de que dicho auxiliar de la justicia hiciera alguna aclaraciones y precisiones respecto de su experticia, concluyendo este valor para el momento en que se llevó a cabo el negocio, razón por la cual y al haber cursado pacífica dicha situación, habrá de tenerse para efectos de la presente decisión que el justo precio obedecía a la suma referida; respecto a lo cual cabe recordar que, conforme a lo previsto en el artículo 328 CGP, la apelación está circunscrita a los argumentos expuestos por el apelante.

Hecha la anterior precisión y partiendo de que el justo precio se estableció en la suma de \$410'000.000, se tiene que la controversia aquí suscitada versa en que, de una parte, el extremo demandante alega que el precio pactado y realmente pagado fue la suma de \$93'510.000, lo que indudablemente llevaría a la configuración de la lesión enorme invocada, mientras que el resistente replicó que el real precio pactado por el inmueble que adquirió y que en efecto se canceló ascendió a \$380'000.000, lo cual, de ser probado, desvirtúa lo alegado por el pretensor y llevaría a concluir la inexistencia de la lesión enorme invocada.

En ese contexto, es en relación con lo anterior que gravitará el análisis de esta Corporación, pues en dicho sentido se desarrolló el debate probatorio y sobre tales aspectos se centró la alzada, aduciendo una indebida valoración probatoria determinante de la decisión adoptada por el *A quo*. De tal manera se procederá por esta Sala a dilucidar la cuestión esbozada como problema jurídico. Veamos:

En nuestro ordenamiento jurídico, como ya se reseñó, la lesión enorme se cimenta sobre un factor puramente objetivo como lo es el resquebrajamiento del equilibrio de las relaciones contractuales ante la ausencia de un justo precio, haciendo abstracción de móviles de carácter subjetivo y de la manera en que ellos hubiesen repercutido en el consentimiento, por lo que ha sido entendido por la jurisprudencia como un defecto objetivo del contrato y, por ende, no es un vicio del consentimiento; opera de manera autónoma e independiente a las calidades o a los actos de las partes contratantes y en tal sentido lo ha tenido sentado nuestra Corte Suprema de Justicia, cuando al referir al tema señaló:

*"2.- Es ya materia conocida que, en el Código Civil Colombiano, la lesión enorme obedece a un criterio meramente objetivo, según el cual basta con que el precio convenido entre los contratantes sea lesivo en la medida determinada por la ley, para que opere esa figura. Alejándose así de la teoría de la lesión como un vicio más del consentimiento, la lesión existirá independientemente de que el contratante haya tenido conocimiento de lo inequitativo del precio, o de que haya actuado bajo constreñimiento o engaño, o de que circunstancias apremiantes lo hayan impelido a contratar. Es suficiente, se repite, la discrepancia entre el precio justo y el precio convenido, siempre y cuando, por supuesto, la desigualdad traspase los límites establecidos en el artículo 1947 del Código Civil.*

*Naturalmente, hay un trasfondo ético en la concepción objetiva de una institución que como la lesión descansa sobre el concepto de que, en tratándose de contratos conmutativos, el valor recibido debe ser en, cierta medida, proporcional al valor entregado, garantizándose de tal manera un mínimo de equilibrio en las relaciones jurídicas, concepción ésta con la cual la figura de la lesión trasciende la simple protección de las personas incapaces, para llegar a ser un principio general de los contratos, que no podrían, en virtud del mismo, convertirse en fuente de lucro indebido; no sin advertir, dicho sea incidentalmente, que en Colombia su ámbito de aplicación ha quedado reducido a ciertos actos jurídicos debidamente determinados.*

*... La verdadera presentación del problema se basa entonces en el postulado de que no es posible tolerar el lucro excesivo por medio del contrato, de que no es permisible que uno de los contratantes saque*

*ventaja sobre el otro que, por cualquier razón, mal defiende sus propios intereses.*

*Ahora bien: al no ser posible -y quizá tampoco deseable-, lograr una igualdad absoluta de las prestaciones entre los contratantes, hízose necesario hallar una medida o límite a partir del cual el precio, por indebido, llegase a dar lugar a la rescisión del contrato; y el límite escogido por la legislación colombiana fue el tradicional de la lesión en más de la mitad, como así lo pregona el antes mencionado artículo 1947 del Código Civil.<sup>2</sup>*

De tal guisa, se precisa determinar si en el sub examine concurre el requisito *sine qua non* acorde a lo dicho por la jurisprudencia para declarar la lesión enorme, lo cual habrá de establecerse y ponderarse mediante la confrontación de los medios probatorios oportunamente allegados, que nos permitirán concluir el real precio pactado en la negociación, y derivar de ello las consecuencias jurídicas pertinentes.

### **2.3.1.2. De las probanzas referidas al precio pactado del bien respecto del que se deprecia la lesión enorme:**

De cara a la valoración probatoria, debe acotarse que aparte del dictamen pericial que, como ya se dijo, no fue objeto de controversia por las partes y con él se determinó que el justo precio del bien materia de la litis para la época de la negociación era de \$410.000.000, las pruebas practicadas en el plenario y que deben ser valoradas probatoriamente en la presente instancia se circunscriben a los interrogatorios, a las documentales y las testimoniales, de las cuales se procede a su análisis, pues se itera que la apelación de forma genérica se centra en lo que denominó el recurrente una "indebida valoración de la prueba, constituida por omisión al deber de análisis del interrogatorio y de los testimonios rendidos", (ver archivo 0003\_Sustentacion, de la actuación de segunda instancia).

#### **2.3.1.2.1. De los interrogatorios de parte**

---

<sup>2</sup> CSJ Sentencia 9 de diciembre de 1999 Exp. 5368 MP Manuel Isidro Ardila Velásquez

**2.3.1.2.1.1)** En la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del CGP, el reclamante, señor **JUAN PABLO TOBÓN JURADO** rindió interrogatorio de parte, el cual fuera solicitado por su contraparte, en el cual en síntesis expuso:

Que tenía una buena y cercana relación con su señor padre, compartía con él en frecuentes oportunidades (vacaciones, festividades y otros), señaló que el señor Guillermo León Tobón Echeverri vivió un tiempo en el municipio de Urrao y posteriormente en la ciudad de Medellín, dijo saber que su progenitor vivía en Medellín, pero desconocía el lugar concreto de residencia de éste (minuto 58:20 audiencia inicial).

Al referir a la negociación que efectuó su padre con los aquí demandados aludió puntualmente que sí la conocía, en razón a que el señor Guillermo León le contó sobre la misma (minuto 1:02:00) y le prometió que con dinero que recibiría de tal acuerdo le regalaría un carro; no obstante, también afirmó desconocer cualquier otro tipo de negocios que su padre tuviera con los demandados (minuto 1:03:10).

Igualmente, dicho actor en su interrogatorio dijo saber que los aquí demandados le entregaron a su padre Guillermo León, un dinero en el Centro Comercial San Diego de Medellín, como parte del negocio del inmueble vendido a estos últimos y afirmó saber ello porque su papá le dijo que iría al sitio mencionado a recibir el dinero, con lo cual le compraría el vehículo prometido (minuto 1:04:00).

Adicionalmente en dicho interrogatorio se puso de manifiesto por el absolvente que éste sabía que una parte del precio del inmueble lo componía unas hectáreas de pinos que por valor de \$50'000.000 se le entregaría al vendedor, sólo que su progenitor le dijo que nunca le hicieron entrega de este sembradío (minuto 1:04:40).

Respecto de su señor padre, el citado accionante señaló que era una persona hábil para los negocios (minuto 1:05:25), que vivía del comercio y tenía otros negocios, a más que el actor expuso que no sabía de deudas, ni de otros negocios de su papá (minuto 1:05:45) y refirió que la posición económica del señor Guillermo León era "normal", pero el aquí absolvente puso de manifiesto que no sabía mucho al respecto (minuto 1:07:30)

**2.3.1.2.1.2)** Por su parte el codemandado **URIEL SEPÚLVEDA VARGAS**, rindió interrogatorio en la audiencia ya referida señalando que él y su compañero José de Jesús Sepúlveda Montoya negociaron el inmueble con el señor Guillermo León Tobón Echeverri por la suma de \$380'000.000, suma dineraria que cubrieron de la siguiente forma: **a)** \$100.000.000 entregados al vendedor y garantizados en hipoteca, **b)** \$100.000.000 que pagaron a las señoras Erika y Marlene, quienes eran acreedoras hipotecarias de Guillermo León (pagos efectuados así \$30.000.000 para Marleny y \$70.000.000 para Erika) **c)** una pinera de 20 hectáreas por valor de \$50.000.000, **d)** unas letras de cambio por valor de \$81.400.000, y **e)** \$48.600.000 entregados en el centro comercial San Diego de la ciudad de Medellín directamente al vendedor (minuto 08:40 audiencia inicial)

Que en dicho negocio no se realizó contrato de promesa de compraventa, porque para el momento de la escritura pública, ya se había efectuado el pago de algunos dineros (minuto 16:00) además que existía confianza entre los contratantes (minuto 17:30).

Respecto del inconveniente aducido en la contestación de la demanda, para no haber hecho la escritura pública el 02 de mayo de 2015, precisó, en sus palabras, que se debió a "*que la propiedad estaba englobada*" (minuto 17:45); ante el cuestionamiento del apoderado demandante referido a por qué si pudieron hipotecar el inmueble, pero no transferirlo en dicha fecha, anotó el interrogado que para hipotecar no había inconveniente y así lo hicieron (minuto 20:25).

Añadió el mencionado absolvente no conocer ningún proceso de interdicción que se adelantara en contra del vendedor Guillermo León Tobón Echeverri (minuto 37:50) y que el valor pactado en efecto fue \$380'000.000 que a su criterio eso era lo que valía el bien para el momento de la venta (minuto 39:20).

**2.3.1.2.1.3)** Acto seguido se escuchó en interrogatorio al señor **JOSÉ DE JESÚS SEPÚLVEDA MONTOYA**, quien indicó no tener estudios, no saber leer ni escribir, sólo sabe firmar; ahora frente a la negociación aseguró que en la fecha 02 de mayo de 2015 no pudieron hacer escrituras públicas porque la propiedad estaba "englobada", que en principio lo que querían comprar era

un apartamento y como no se pudo, el señor Guillermo León les ofreció el parqueadero (minuto 45:05)

Indicó el interrogado que para el mes de junio de 2015 ellos (compradores) ya habían cancelado el precio, con la pinera y la plata entregada a las señoras (acreedoras hipotecarias del vendedor) y con las hipotecas que había constituido el vendedor a su favor.

Al realizar el análisis de las anteriores absoluciones provenientes del actor y de los accionados, no se evidencia en estos últimos ninguna prueba de confesión, puesto que en sus dichos no reconocieron ningún hecho que les sea adverso; mientras que respecto del accionante, se logra extraer prueba de confesión en lo que concierne a lo afirmado por él en su que una parte del precio del predio vendido por su padre a los llamados a resistir, lo componía unas hectáreas de pinos por valor de \$50'000.000 que se le entregaría al vendedor, hecho este que le es adverso de cara a lo afirmado por su contraparte y del que no había dado cuenta el accionante en el escrito demandatorio, en el que únicamente refirió a que el precio de la compraventa en cuestión fue de \$93'510.000, tal como se analizará delantamente al contrastar tal probanza con los restante medios probatorios.

Ahora bien, en relación con las absoluciones vertidas por los demandados, procede señalar que no puede entenderse como confesión aquellas afirmaciones que tienden a favorecer a la parte misma; por lo que tales absoluciones serán valoradas conforme a las reglas generales de apreciación de las pruebas, tal como lo preceptúa el inciso final del referido artículo 191.

### **2.3.1.2.2. De la prueba testimonial**

Posteriormente, en la audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373 del CGP, se recibieron los testimonios decretados a instancias de ambas partes, iniciando por las personas citadas a instancias de la parte actora.

**2.3.1.2.2.1)** La señora **SANDRA MARÍA JURADO BARRERA** quien indicó ser la ex esposa del señor Guillermo León Tobón Echeverri y madre del aquí

demandante, señaló que conoció del negocio porque su excónyuge le contó del mismo para prometerle que con el dinero de la compraventa del parqueadero le iba a cancelar la plata y cuotas de alimentos que le adeudaba, lo que nunca aconteció porque el mismo Guillermo León le decía que no le habían pagado lo adeudado por la venta del inmueble (minuto 34:15 audio audiencia de instrucción y juzgamiento).

Respecto del precio de la negociación dijo que "cree" que fue \$93'510.000 y que a Guillermo León le cancelaron pagándole unas hipotecas constituidas a favor de Marleny y Erika por \$100'000.000 correspondiendo a la primera \$30'000.000 y a la segunda \$70'000.000 (minuto 36:00) y dinero no le dieron.

Añadió que sólo conoce el valor del negocio que se indicó en la Escritura Pública, desconociendo si hubo otra negociación o por cuanto fue que Guillermo León negoció el inmueble realmente (minuto 36:35), pues señaló que su conocimiento de la mencionada transacción correspondía únicamente a lo que le contaba su ex esposo, sin que le constara nada de manera directa (minuto 37:40), también dijo saber de las deudas de Guillermo León con Marleny y Erika, sin saber realmente como fue que éste pagó las mismas (minuto 38:30) y manifestó conocer que una porción del precio lo constituía "una pinera" que le iba a ser entregada como parte de pago (minuto 39:25).

Asimismo, la testigo en comento narró que el señor Guillermo León era una persona hábil para los negocios, pero que dada su situación de drogadicción no estaba en capacidad de hacer ese tipo de contrataciones (minuto 40:10); afirmó desconocer cualquier otro negocio o negocios adelantados por su expareja para la época (minuto 53:05).

Al interrogársele sobre si el precio de venta fue \$93'510.000 y si al vendedor se le pagó en un primer momento, cancelando unas deudas hipotecarias que ascendían a \$100'000.000, y una pinera (por \$50'000.000) ¿a qué obedecía la diferencia? respondió que no sabía la razón, que sólo sabía que a Guillermo León no le dieron ni la pinera, ni la plata (minuto 54:40).

Finalmente, al cuestionársele sobre el valor de la venta del inmueble aquí involucrado, señaló desconocer esa información (minuto 58:35) y precisó que también conoció del dinero que se le iba a entregar al vendedor en el Centro

Comercial San Diego, señalando incluso que ascendía a \$38'000.000, sin saber si en efecto se le hizo entrega de dicha suma (minuto 1:00:00).

**2.3.1.2.2.2)** A instancias del demandante, también se recibió el testimonio de la señora **CLAUDIA CECILIA VARGAS RUEDA**, compañera permanente del difunto Guillermo León Tobón Echeverri, desde el año 2003. Al ser indagada sobre los hechos de la demanda, dicha ciudadana manifestó que conoció a los demandados porque ellos querían comprar la finca donde ella vivía con el señor Tobón Echeverri, pero como dicha propiedad estaba embargada en proceso de alimentos los señores Sepúlveda Montoya y Sepúlveda Vargas le prestaron dinero en hipoteca para cancelar otros gravámenes hipotecarios (minuto 1:04:50).

Relató que el señor Guillermo León fue objeto de un proceso de interdicción en el año 2015, pero que dicha actuación judicial "no llegó a nada", esto es, no fue declarado interdicto y optaron por liquidar la sociedad patrimonial existente entre ellos (minuto 1:08:05). Manifestó desconocer si su pareja acudía a pedir préstamos de dinero a los demandados u otras personas (minuto 1:13:00).

Ahora, en lo concerniente a los términos de la negociación en concreto, la testigo señaló no conocerlos totalmente, pero sabía que "*le iban a dar una pinera de 20 hectáreas*" como parte del pago del precio pactado, señaló que Guillermo León le dijo que los compradores no le cumplieron lo pactado (minuto 1:18:00).

De manera expresa, la deponente adujo que su difunto compañero le contó que "*él vendía el parqueadero en \$400'000.000 o \$380'000.000, algo así, se sacaba el valor de los \$100'000.000 de las hipotecas y lo demás se lo daban en hectáreas de pino*" (minuto 1:23:00); precisó que en efecto los demandados dieron el dinero para la cancelación de las hipotecas que el vendedor había otorgado a terceras personas (minuto 1:25:50).

En la misma diligencia la señora Vargas Rueda, señaló que la negociación fue por "noventa y tres millones y poquito" y que se canceló trasladando las hipotecas (por \$100'000.000) y entregando al vendedor unas hectáreas de pinos (minuto 1:35:05); y en cuanto a la diferencia del valor pactado y las hipotecas, no sabe dilucidar bien el motivo de tal diferencia, pero dijo saber

que el señor Uriel le daba dinero a su compañero por la mencionada compraventa (minuto 1:36:00).

Acto seguido y al responder a cuestionamiento del apoderado judicial de los demandados, la señora Claudia Cecilia afirmó que el negocio se dio por el avalúo comercial y que al vendedor le iban dar unas hectáreas de pino, "para poder llegar a los \$380'000.000", y de igual manera señaló que no sabe por qué valor se hicieron las escrituras, pero que lo hicieron por el catastral por temas de dinero (minuto 1:40:00).

**2.3.1.2.2.3)** Evacuados los testimonios solicitados a instancias del demandante, se procedió a indagar a las personas citadas por el extremo pasivo de las pretensiones, siendo el primero en declarar el señor **HANDERSON ALEXIS ÁLVAREZ AGUIRRE**, inquilino del codemandado Uriel Sepúlveda Vargas que residía en el mismo inmueble con él. Dicho ciudadano, en síntesis, afirmó haber presenciado el momento en que el señor Uriel, le hizo entrega al señor Guillermo León de la suma de \$70'000.000, dinero que correspondía a la venta del parqueadero; actividad que tuvo lugar a mediados del año 2015 en la casa que compartía con el codemandado. Señaló desconocer cualquier otro aspecto de la negociación que adelantaban los allí contratantes.

**2.3.1.2.2.4)** También se recibió la declaración de la señora **MARGARITA MARLENY TAMAYO RUEDA**, quien resultó ser una de las acreedoras hipotecarias del señor Guillermo León Tobón Echeverri y en su declaración dio cuenta que el señor Uriel Sepúlveda Vargas le había cancelado a ella la suma de \$30'000.000 que le adeudaba Guillermo, pago que éste efectuó en efectivo el día dos (2) de mayo de 2015 y que también canceló a su hija Erika Zulieth Vargas Tamayo, también acreedora hipotecaria de Guillermo León, la suma de \$70'000.000 mediante transferencia bancaria; señaló que el deudor había cancelado intereses sobre los préstamos cada mes en efectivo.

Sobre el asunto concreto del negocio de compraventa del parqueadero manifestó desconocerlo totalmente.

El apoderado judicial demandante tachó por falta de imparcialidad el testimonio aquí referenciado, bajo el argumento de que la señora TAMAYO RUEDA es la madre del apoderado judicial de los demandados, situación que

el juez resolvió en la sentencia de primera instancia, declarando próspera la tacha, pero aclarando que lo dicho por la testigo tiene soporte en la prueba documental.

**2.3.1.2.2.5)** Acto seguido se continuó con el testimonio del señor **YEI STIV ARIAS ESCOBAR**, persona que se desempeñaba como conductor de los aquí demandados, señaló que estuvo presente en el Centro Comercial San Diego de Medellín, el día en que los accionados le hicieron entrega al señor Guillermo León Tobón Echeverri de la suma de \$48'600.000, como parte del precio por la compra del parqueadero, lo cual tuvo lugar en el Bancolombia de dicho centro comercial (minuto 2:15:40); precisó que no sabe nada más sobre la negociación de manera concreta, pero alguna vez oyó sobre la entrega de una pinera al vendedor (minuto 2:19:40).

**2.3.1.2.2.6)** Por su parte la señora **DANIELA ALEXANDRA GIRALDO RUEDA**, quien señaló ser amiga del anterior testigo y de un hijo del señor Uriel Sepúlveda Vargas, dijo haber estado presente en el centro Comercial San Diego de Medellín, el día que el señor Uriel le entregó al vendedor la suma de \$48'600.000, pues en esa ocasión acompañaba al señor Arias Escobar, persona esta última que también estuvo en el lugar; precisó que las personas entraron al banco y allá le entregaron una caja al señor Guillermo León (minuto 2:24:50). Adujo no saber nada más sobre la negociación.

Al efectuar la valoración de la prueba testimonial conforme a las reglas de la sana crítica, encuentra esta Sala que la misma es digna de credibilidad, por tratarse de personas que conocieron al vendedor del inmueble, señor Guillermo León Tobón Echeverri, dos de ellas con grado de familiaridad con dicho contratante y que pudieron llegar a conocer algunos aspectos de la compraventa objeto de análisis en el sub iudice, además de no advertirse ánimo de mentir o favorecer a ninguna de las partes, pues tales declarantes fueron contestes y responsivos frente a los cuestionamientos realizados, a los que respondieron acorde al conocimiento que en su momento tuvieron de los mismos, por lo que sus dichos tienen mérito probatorio, aunque se trata de dos grupos de testigos que no coincidieron exactamente en sus versiones; empero lo cual al efectuar la narración de los hechos por los que fueron indagados expusieron de manera espontánea y responsiva lo que cada uno de ellos conoció de los mismos, de cuyas testificaciones se puede extraer lo que delantadamente se analizará.

### **2.3.1.3. Del análisis conjunto de la prueba de cara al caso concreto**

Ahora bien, partiendo del análisis conjunto de la totalidad de la prueba legalmente arrimada al proceso y que acaba de trasuntarse y acorde con el estudio de problema jurídico planteado, es preciso centrarse en el análisis del presupuesto axiológico para la lesión enorme, esto es que en efecto se haya pactado como precio de venta del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 035-24091 menos de la mitad de su justo precio, el cual, como ya se argumentó precedentemente quedó determinado en la decisión del *A quo*, en la suma de \$410'000.000.

Importante resulta indicar en esta instancia que, para la prosperidad de la acción rescisoria por lesión enorme *in casu* es deber ineludible del pretensor demostrar que el vendedor recibió un valor inferior a la mitad del justo precio de la cosa que enajenó (artículo 1947 del C.C) y, por tanto, en este asunto específico incumbe al actor acreditar de manera concreta que el señor Guillermo León Tobón Echeverri debió haber recibido menos de \$205'000.000 por la venta de su inmueble por parte de los demandados, pues en caso contrario, evidente resulta la improcedencia de las pretensiones del extremo actor y sobre este tópico versará el análisis probatorio pertinente, que se itera, fue el eje central del recurso de apelación.

En ese orden de ideas se tiene que la única prueba documental con que cuenta el extremo activo para demostrar el valor de la negociación es la Escritura Pública 535 del 26 de junio de 2015 de la Notaría Única de Urrao - Antioquia, contentiva de la compraventa aquí analizada, que en su cláusula segunda refleja la suma de \$93'510.000 como valor de venta, suma esta que acorde a la prueba testimonial obrante en el plenario corresponde a una cifra inferior al realmente pactado, e incluso, la deponente Claudia Cecilia Vargas Rueda cuya declaración está cumplida en el numeral 2.3.1.2.2.2) de este proveído al que se remite, puso de manifiesto que en la escritura se hizo la venta por el valor catastral "por temas de dinero", de donde se infiere que el precio se plasmó así en dicho instrumento, para efectos de liquidación de gastos notariales y demás erogaciones referidas al registro de la transferencia de dominio del predio, pues además de evidenciarse lo anterior de otros medios de prueba, como se acotará más adelante, dicho proceder resultaba de usanza en este tipo de negociaciones antes de la entrada en vigencia de

la ley 1943 de 2018, que obliga declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados.

Así las cosas, resulta totalmente racional lo afirmado por los demandados desde la contestación de la demanda y aclarado en sus interrogatorios de parte, relativo a que la negociación con el señor Guillermo León Tobón Echeverri, no correspondió a la suma de \$93'510.000, sino a cantidad dineraria superior, situación que incluso puede verificarse con los dichos de los testigos allegados a solicitud de la parte demandante, que si bien indicaron desconocer a profundidad el negocio adelantado por el señor Guillermo León y los aquí llamados a resistir, si dieron cuenta clara y precisa que la venta del inmueble y el pago del precio no se limitó a la suma de \$93'510.000, sino que en efecto se dio por valor que excede tal cantidad; ello puede darse por cierto de los dichos de los aludidos testigos que afirmaron lo siguiente:

La señora Sandra María Jurado Barrera, quien señaló que su ex pareja le contaba muchas cosas sobre su vida personal y comercial, peso a que dijo de forma clara e inequívoca que el precio de la venta fue \$93'510.000, lo cierto es que, acto seguido, dejó sin sustento alguno tal afirmación al manifestar que a Guillermo León le cancelaron el precio "pagándole unas hipotecas constituidas a favor de Marleny y Erika, por \$100'000.000 correspondiendo a la primera \$30'000.000 y a la segunda \$70'000.000", pago del cual ya fulgura un exceso respecto del precio plasmado en la escritura pública en favor del vendedor. Aunado a ello, dicha testigo afirmó también que, no obstante desconocer si hubo otra negociación o por cuanto fue que su expareja Guillermo León negoció el inmueble realmente, lo cierto es que también informó tal deponente que sí llegó a saber que parte del pago del precio por el bien, lo constituía "una pinera" que le iba a ser entregada al vendedor, situación que de manera clara evidencia otro pago dentro de la misma negociación del que nítidamente se extrae que el precio no correspondió al plasmado en la escritura pública.

Ahora bien, tal testimonio se acompasa con la prueba documental, con base en la cual se puede dar por cierto que, en efecto, los demandados entregaron como parte de pago por la compra del parqueadero la suma adicional a lo ya mencionado, de \$50'000.000 representados en una "plantación de pino comprendida en 20 hectáreas" pues a fl. 136 del archivo contenido en la carpeta dos, del expediente digital, reposa el documento denominado

“compraventa” que refleja claramente los términos de la negociación y que la misma se dio para cubrir parte del precio establecido para la adquisición del inmueble 035-24091, contrato que se encuentra debidamente suscrito por los mismos contratantes, con reconocimiento de contenido y firma ante notario público en calenda 30 de julio de 2015.

Como si fuera poco lo anterior, esta Colegiatura atisba que la señora CLAUDIA CECILIA VARGAS RUEDA, quien fue la compañera permanente del difunto Guillermo León Tobón Echeverri desde el año 2003, igualmente dio cuenta que conoció a los demandados porque ellos querían comprar la finca donde ella vivía con el señor Tobón Echeverri, pero como dicha propiedad estaba embargada en proceso de alimentos, los señores Sepúlveda Montoya y Sepúlveda Vargas le prestaron dinero en hipoteca para cancelar otros gravámenes hipotecarios, situación que evidencia que en efecto entre dichas partes contractuales, existieron varias transacciones disimiles a la que hoy ocupa la atención de esta Corporación; coincide la testigo con lo dicho por la señora Giraldo Rueda (primera testigo del demandante) en que, en efecto, para el pago del precio por el parqueadero se incluyó “una pinera de 20 hectáreas”, dicho este que igualmente fue corroborado por el propio actor al aseverar en su absolución que una parte del precio del inmueble lo componía unas hectáreas de pinos que por valor de \$50'000.000 se le entregaría al vendedor, aunque su progenitor le dijo que nunca le hicieron entrega de este sembradío, tópico este que, como acertadamente lo indicó el juez de primera instancia, de haberse configurado el incumplimiento de dicho pago, ello constituye realmente un tema de índole contractual.

Y como si lo anterior no fuera suficiente, cabe acotar que de gran relevancia resulta el dicho de quien fue la compañera permanente del señor Guillermo León hasta el momento de su deceso, al indicar que él le dijo que: *“vendía el parqueadero en \$400'000.000 o \$380'000.000, algo así, se sacaba el valor de los \$100'000.000 de las hipotecas y lo demás se lo daban en hectáreas de pino”*, situación que, desde ahora, advierte este Tribunal que ello permite concluir que el precio pactado sí estuvo por el orden de lo afirmado por los demandados en su contestación y de ello era consiente la pareja sentimental que para ese momento tenía el vendedor, situación que se vio ratificada en el testimonio de dicha dama cuando señaló que el negocio se dio por el avalúo comercial y que al vendedor le iban dar unas hectáreas de pino *“para poder llegar a los \$380'000.000”*.

Hasta aquí lo que puede extraerse de los testimonios vertidos en esta causa procesal, incluso a instancias del demandante, que los mismos son claros en señalar que la negociación excedió lo indicado en la escritura pública de compraventa del inmueble; aspecto este del que, se itera, incluso dio cuenta el mismo convocante en su interrogatorio de parte al decir que sabía que a su padre, los aquí demandados le entregaron un dinero en el centro comercial San Diego de Medellín, como parte del negocio del inmueble vendido a estos últimos y que también supo que parte del precio del inmueble lo componían unas hectáreas de pinos que por valor de \$50'000.000 se le entregó al vendedor; pronunciamientos que al cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 191 del CGP, deben tenerse como prueba de confesión, tal como se reseñó al valorar tal probanza, con las consecuencias jurídicas que ello implica para tal extremo litigioso.

Ahora bien, encuentra este Tribunal que con la prueba oral se demostró que los demandados hicieron entrega de un dinero al vendedor en la ciudad de Medellín, específicamente en el centro comercial San Diego, lo que se desprende de los testimonios de los señores Yei Stiv Arias Escobar y Daniela Alexandra Giraldo Rueda relacionados en los numerales 2.3.1.2.2.5) y 2.3.1.2.2.6) de esta providencia a los que se remite, de cuyos dichos se extrae que dicha entrega efectivamente tuvo lugar y que el señor Guillermo León percibió dicho ingreso por parte de los compradores aquí demandados; cantidad dineraria que según los testigos ascendió a la suma de \$48'600.000, siendo procedente acotar además que la versión sobre la entrega de un dinero que hacía parte del precio por los aquí demandados al vendedor Tobón Echeverri aparece corroborada con la declaración de la señora SANDRA MARÍA JURADO BARRERA relacionada en el numeral 2.3.1.2.2.1) de este proveído, quien al final de su dicho puso de manifiesto que también conoció del dinero que se le iba a entregar al vendedor en el Centro Comercial San Diego, aunque difirió en el quantum del mismo, aludiendo a \$38'000.000, respecto de cuyo tópico se efectuará de manera delantera un análisis para dilucidar tal cuestión que resulta de relevancia para establecer a cuánto ascendió realmente lo entregado como precio al vendedor. empero en este último aspecto, esta Colegiatura brinda mayor credibilidad a los señores Yei Stiv Arias Escobar y Daniela Alexandra Giraldo Rueda, en razón a que éstos dieron cuenta de haber hecho presencia en el Centro Comercial San Diego al haber sido acompañantes de los demandados para dicha entrega.

Adicionalmente, avizora este Tribunal que los demandados presentaron como prueba documental copias de unas letras de cambio suscritas por el señor Guillermo León Tobón Echeverri, en favor de los señores José de Jesús Sepúlveda Montoya y Uriel Sepúlveda Vargas, que en conjunto suman \$81'400.000, las cuales también fueron tenidas en cuenta como pago del precio pactado, descontando dichos valores del valor acordado, pues el deudor resultaba ser el mismo vendedor, prueba documental con pleno valor probatorio al no haber sido tachada de falsa en el momento procesal oportuno por quien estaba legitimado para hacerlo y que concuerda con lo dicho por los demandados e incluso por los testigos del demandante, quienes dieron a conocer que el señor Guillermo León sostenía negocios con los señores Sepúlveda Montoya y Sepúlveda Vargas de manera regular, aunque desconocían pormenores de las transacciones entre las partes.

Recapitulando lo probado hasta el momento, se tiene que, en el negocio que dio origen al presente proceso no se estableció como precio real de la venta el plasmado en la escritura pública 535 del 26 de junio de 2015, sino que dicho valor fue superior. Ahora, en cuanto a los pagos efectivamente recibidos por el vendedor y de los cuales dan cuenta los medios probatorios, se ha establecido hasta el momento los siguientes:

- a) \$100'000.000 correspondientes al pago de unos gravámenes hipotecarios cuyo deudor era el vendedor y sus acreedoras las señoras Margarita Marleny Tamayo y Erika Zulieth Vargas.
- b) \$50'000.000 representados en una plantación de pinos.
- c) \$48'600.000 entregados directamente al señor Guillermo León y en efectivo en el centro comercial San Diego de la ciudad de Medellín.
- d) \$81'400.000 representados en cinco (5) letras de cambio en las cuales fungía como deudor el señor Tobón Echeverri y beneficiarios los aquí demandados, lo cual fue descontado del precio pactado.

Existe sobre lo enunciado en el precedente literal c) una controversia, misma que no gira sobre el hecho de haberse entregado un dinero, pues todos lo dieron por cierto, sino sobre la cantidad realmente entregada en esa ocasión por parte de los compradores al señor Tobón Echeverri, de un lado se indicó en la contestación de la demanda que fueron \$38'400.000 y posteriormente el mismo extremo litigioso precisó que lo entregado fue \$48'600.000, razón

por la cual, en gracia de discusión, podría darse por cierto que se entregó el menor de los valores descritos, lo que nos lleva a hacer el siguiente análisis:

Se evidencia efectivamente entregados a quien fuera el vendedor del inmueble, la suma de **doscientos sesenta y nueve mil ochocientos pesos (\$269'800.000)** representados como se indicó en los literales a), b) y d) citados en precedencia más la suma de \$38'400.000 entregados directamente al señor Guillermo León y en efectivo en el centro comercial San Diego de la ciudad de Medellín, según lo que viene de analizarse, todo lo cual encontró sustento en los diferentes medios probatorios adosados al plenario.

De tal suerte, de lo anunciado al inicio de estas consideraciones, resulta que al haberse determinado en el *sub examine* como justo precio del inmueble transferido en venta la suma de \$410'000.000 y de descontarle a tal valor lo efectivamente probado como pagado, esto es, \$269'800.000, puede colegirse con ello claramente, que no se cumple con el requisito atinente a que la afectación, en este caso del vendedor, supere el 50% del justo precio del inmueble, situación que ineludiblemente conlleva la denegación de las pretensiones establecidas en el libelo incoativo, como de forma acertada lo concluyó el *A quo* en la providencia objeto de recurso de alzada.

Lo anterior relevaba al *iudex* y lo hace en la presente instancia, de ahondar en la discusión relativa a si la hipoteca otorgada por el señor Guillermo León Tobón Echeverri en favor de los demandados el día dos (2) de mayo de 2015, por valor de \$100'000.000, se hizo para garantizar el pago que estos últimos hicieron en igual proporción a las señoras Margarita Marleny Tamayo y Erika Zulieth Vargas, o correspondían a otros \$100'000.000 dados como anticipo al señor Tobón Echeverri para que este cubriera otras obligaciones disimiles, pues como ya se mencionó, con lo probado hasta esta instancia como valores efectivamente entregados al vendedor, se desvirtúa la estructuración de la alegada lesión enorme.

Así las cosas, acertó el juzgador de primera instancia al desestimar las pretensiones, por no haberse evidenciado la lesión enorme alegada por el demandante, conclusión que comparte este Tribunal y que se ve refrendada con el análisis probatorio atrás efectuado, estando los reparos del recurso de alzada llamados al fracaso, pues contrario a lo argumentado por el sedicente, para esta Sala de Decisión se tiene que el *A quo* decidió la situación

problemática sometida a su estudio, con un análisis adecuado del caudal probatorio legal y oportunamente allegado al plenario, conforme a las reglas de la sana crítica, sin incurrir en el defecto de "indebida valoración de la prueba" alegado por el profesional del derecho recurrente, y que se itera fue el eje central de su disenso.

En síntesis, al no cumplirse con el presupuesto para la prosperidad de la presente acción rescisoria, cual es la lesión enorme, ello resulta más que suficiente para confirmar la sentencia desestimatoria de las pretensiones y por lo tanto, no es de recibo lo pedido por el recurrente al interponer la alzada en el sentido de que se revoque la sentencia impugnada para dar prosperidad a las pretensiones incoadas en la demanda, dado que los hechos aducidos como sustento de la acción no resultaron demostrados con el acervo probatorio.

**En conclusión**, la sentencia de primera instancia está llamada a su confirmación, atendiendo a que no quedó demostrado en el plenario el perjuicio del demandante, en la cuantía legalmente establecida para la rescisión por lesión enorme, presupuesto axiológico requerido para la prosperidad de la acción.

Finalmente, en armonía con el artículo 365 numerales 1º y 3º del CGP, al resultar vencida la parte recurrente, se hace pertinente confirmar la condena en costas de la primera instancia e igualmente procede condenar en costas en la presente instancia a la parte actora y a favor de la demandada, las que deberán liquidarse por el Juzgado de origen conforme al artículo 366 ídem; advirtiendo además que, de conformidad con el numeral 3 de esta última disposición jurídica, las agencias en derecho serán fijadas por la Magistrada Ponente.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA EN SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **FALLA**

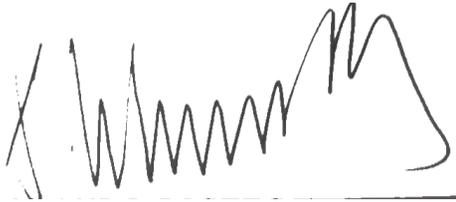
**PRIMERO.- CONFIRMAR** íntegramente la sentencia apelada, cuya naturaleza y procedencia se indicaron en la motivación.

**SEGUNDO.- CONDENAR** a la parte demandante al pago de costas en la presente instancia a favor de la parte demandada. Se advierte que conforme al numeral 3 del artículo 366 del CGP, las agencias en derecho serán fijadas por la Magistrada Ponente, acorde a la parte motiva.

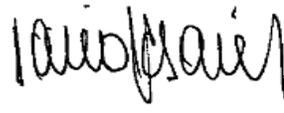
**TERCERO.-** En firme esta sentencia, devuélvase el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE, CÓPIESE Y ENVÍESE**

**(FIRMADO ELECTRONICAMENTE)  
CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL  
MAGISTRADA**



**OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA  
MAGISTRADO**



**DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN  
MAGISTRADO**

Firmado Por:

**Claudia Bermudez Carvajal  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 003 Civil Familia  
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia**

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: **ac50d05c643bbf6079b6048100c39619cef909c0609906ece5cec49eefc13a1f**

Documento generado en 23/03/2022 01:27:33 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**