

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA**

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar

Bogotá D.C., diecisiete de octubre de dos mil veintitrés

Referencia: 25754-31-03-001-2018-00225-02

(Discutido y aprobado en sesión de 28 septiembre de 2023)

Se decide el recurso de apelación propuesto en contra de la sentencia de 24 de enero de 2023, dictada por el Juzgado 1º Civil del Circuito de Soacha, en el proceso declarativo que Yolanda María Vásquez de Hernández inició en contra de Jhonson Rodrigo Daza Mora, Jorge Omar Guerrero Nova y Martha Yanet Torres Rodríguez, con vinculación de Juan Nepomuceno Hernández.

**ANTECEDENTES**

1. Se pidió declarar la que la demandante tiene legitimación para proponer la acción judicial de lesión enorme sobre el negocio que involucró al predio identificado con la matrícula inmobiliaria 051-4341, que se decrete que ese bien se vendió en \$500.000.000 a pesar de que costaba \$1.163.149.354. Entre otras cuestiones, se solicitó que se rescinda esa enajenación y que el activo se restituya a la convocante y al vendedor Nepomuceno Hernández.

Con ese propósito se adujo que la accionante el 9 de abril de 1961 contrajo nupcias con Juan Nepomuceno Hernández, matrimonio en el que se adquirió el feudo descrito mediante el documento escriturario 4874 de 11 de diciembre de 1978, heredad

que tiene un área aproximada de 490 m<sup>2</sup> y se ubica en el municipio de Sibaté.

Don Juan mediante la compraventa de 6 de septiembre de 2017 enajenó a los demandados aquel inmueble, pacto contractual que fijó el precio en \$500.000.000 y se perfeccionó mediante la escritura pública 3690 de 21 de septiembre de 2017 de la Notaría 1<sup>a</sup> de Soacha, no obstante, en este acto notarial se modificó el valor a \$90.000.000 (y el vendedor refirió que era *“de estado civil casado con sociedad conyugal vigente”*).

En aquella venta al parecer no existió un importe justo porque se transfirió a cambio de \$500.000.000 cuando valía \$1.163.149.354, acto jurídico que, según la actora, puede combatir mediante la lesión enorme del precepto 1947 del Código Civil, la cual propone *“en su condición de esposa del vendedor”*, ya que la transferencia *“perjudica no solamente al vendedor del inmueble, sino a su cónyuge”*; la gestora y el señor Hernández se encontraban en los trámites jurídicos orientados a liquidar y disolver su sociedad conyugal, cuestión que se seguía en el expediente 2017-00743-01 que se encontraba a cargo de esta colegiatura.

2. El auto admisorio se dictó el 24 de enero de 2019 y los demandados enfrentaron el escrito inicial con fundamento en que no existió injusticia en la venta, pues suministraron al señor Hernández \$500.000.000 a pesar de que la heredad estaba estimada en Catastro en \$80.841.000 y precisaron que la postuladora no participó como contratante.

3. Juan Nepomuceno Hernández, quien fue el vendedor, se opuso a las pretensiones con estribo en que *“para la fecha en que se adelantó la negociación... el inmueble tenía un avalúo*

*catastral de... \$80.841.000... y si la venta se adelantó por... \$500.000.000, se hizo por más de seis veces el valor catastral”.*

4. En los archivos 44 y 68 del cuaderno principal militan los dictámenes definitivos que justipreciaron el fundo en la época en que fue negociado -2017-; la experticia que el juzgador ordenó realizar cuantificó el bien en \$670.855.117, mientras que el trabajo de la gestora lo capitalizó en \$1.111.466.177.

5. En el curso del proceso la demandante y el señor Hernández fallecieron, luego de lo cual se aceptó la cesión de derechos litigiosos que los sucesores de aquélla hicieron en favor de Ramiro Hernández Vázquez.

6. *La sentencia.* Consideró que la ciudadana cuenta con legitimación para promover el certamen porque certificó que fue esposa de quien vendió el inmueble y, además, porque mediante esa acción judicial podía advertir que la transferencia del activo afectó la liquidación de su sociedad conyugal, respecto de lo cual detalló que, *“...aunque tan solo aportó la prueba del matrimonio - que contrajo con el vendedor ... esta circunstancia hace que el despacho la encuentre legitimada para incoar... la lesión enorme... entre tanto para pretender la declaración de ser lesiva la venta del inmueble -distinguido con la matrícula inmobiliaria 051-4341- de los activos de su sociedad conyugal y por ello tiene un interés legítimo jurídico y particular en el resultado de la litis... pero además, porque en este caso concreto, luego del fallecimiento de... Juan Nepomuceno se imponía la liquidación de la sociedad conyugal...”.*

Seguidamente, denegó las pretensiones porque en observancia de los requisitos fijados por la ley y la jurisprudencia, no se configuró la lesión enorme y, en consecuencia, no era viable

rescindir la escritura pública que recoge la enajenación; con ese fin, verificó la concurrencia de los presupuestos procesales y se propuso agotar el análisis de las pruebas, de donde concluyó que el dictamen pericial que mandó efectuar debe prevalecer porque viene equipado con mejores fórmulas que dan noticia del importe preciso del predio y, además, concluyó que las declaraciones informan que el capital destinado para pagar el activo fue el indicado en la promesa de compraventa, mas no el señalado en el acto notarial.

Con ese enfoque juzgó que la venta confrontada no presenta el desequilibrio anunciado en la demanda, habida cuenta de que el bien se enajenó con base en un capital que se aproxima al detallado en el mentado trabajo, atendiendo a que se vendió en 500.000.000 y que en el 2017 estaba valorado -comercialmente- en \$670.855.117, panorama que empleó para colegir que no convergen los requisitos del precepto 1947 de Código Civil.

*7. La apelación.* Se indicó que el *a-quo* favoreció a los enjuiciados porque mandó a diseñar una experticia para justipreciar el activo; refirió que ese insumo no compila bases contundentes y de contera no puede estimar el precio exacto, ya que ese elemento obvió analizar el importe de los feudos colindantes; sostuvo que los defectos que sirvieron para descartar su experticia también cobijan el otro trabajo, pues ambos dictámenes recopilaron *“...información del año 2019 y depreciada con formula al año 2017”* y, por ende, *“lo lógico era que descartara o validara los dos dictámenes”*.

Manifestó que no se demostró que Juan Nepomuceno recibido \$500.000.000 y por ende debe presumirse que la venta se justipreció en \$90.000.000, máxime cuando así lo exterioriza el documento escriturario que perfeccionó la transferencia; y, entre otros señalamientos, detalló que su contraparte no formuló

excepciones porque solo específico una serie de fundamentos fácticos que no consultan la técnica procesal que debe converger en una oposición.

8. En la fase de sustentación, la recurrente replicó sus descontentos.

## CONSIDERACIONES

Comporta memorar que la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida y no con los requisitos indispensables para la integración del litigio, "*motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo*", (CSJ SC de 14 de marzo de 2002).

De esa forma, si la promotora del certamen no cuenta con atribución para demandar, "*deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión...*", precisamente porque "*la legitimación en la causa... no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos*", (CSJ SC de 23 de abril de 2007).

Así, pues se evaluará sí la convocante se encuentra habilitada para proponer la acción judicial del precepto 1947 del Código Civil, examen que no contraviene los postulados legales porque "*el ordenamiento jurídico no consagra talanquera alguna*

que le impida al juez *decidir de manera oficiosa* sobre la legitimación de las partes, aspecto éste que, como ya se dijera, (constituye) una de las condiciones de prosperidad de toda reclamación judicial,” (énfasis fuera del texto, CSJ SC de 14 de marzo de 2002).

En el escrito inicial, la convocante vía lesión enorme fustigó la venta recogida en la escritura pública 3690 de 21 de septiembre de 2017, a través de la cual Juan Nepomuceno vendió a los convocados la heredad identificada con la matrícula inmobiliaria 051-4341, enajenación que aquélla consideró injusta porque ese activo se transfirió a cambio de \$500.000.000, cuando al parecer valía \$1.163.149.354.

Como soporte de lo pretendido, la accionante comentó que estuvo casada con el finado Nepomuceno, que propuso la pugna *“en su condición de esposa del vendedor”* y que el prenombrado bien lo adquirieron en vigencia de las nupcias, ello en función de advertir que su transferencia *“perjudica no solamente al vendedor del inmueble, sino a su cónyuge”*, precisamente porque se encontraban en los trámites orientados a liquidar y disolver su sociedad económica.

De conformidad con esas explicaciones, quedó claro que la inconforme pretende derrocar un negocio que don Juan celebró sobre un feudo obtenido en su relación nupcial, escenario que preliminarmente impone indicar que la partida matrimonial examinada corrobora ese estado civil, como además que el documento notarial que compila la venta permite, cuando menos, asumir que el vendedor estaba casado con la actora al momento de la enajenación, no por nada aquél en esa escritura pública informó que era *“de estado civil casado con sociedad conyugal vigente”*.

En línea con lo expuesto, esta Sala de Decisión concluye que la ciudadana no cuenta con legitimación en la causa por activa, precisamente porque la lesión enorme en tratándose de cónyuges solo procede contra la partición que adjudica el patrimonio de la sociedad conyugal, mas no contra las ventas que los esposos celebraron en las nupcias, aserto que encuentra sustento en los designios de la Sala de Casación Civil, según los cuales *“ la lesión enorme únicamente se predicada del heredero, cónyuge o compañero permanente que ha recibido una alícuota cuyo justo valor es inferior al 50% de la que tenía derecho a percibir, considerando el total de la masa liquidatoria”*, SC-3346 de 2020.

Lo anterior encuentra sentido porque los convenios realizados por uno de los esposos están revestidos de la libre administración del artículo 1º de la Ley 28 de 1932, y ello a la postre restringe que el otro cónyuge eventualmente los ataque, salvo que se traten de negociaciones fraudulentas comoquiera que aquella autonomía *“se predica de los actos o negocios jurídicos reales y no de los aparentes o con el propósito de engañar o lesionar los intereses del otro cónyuge”*, (SC 3864 de 2015).

Ahora, en gracia de discusión de que la venta se hubiese confeccionado en el momento en que la sociedad conyugal se encontraba disuelta y no liquidada, ese escenario tampoco habilitaría a la accionante a censurar el ajuste con amparo en el artículo 1947 del Código Civil, habida cuenta de que ese supuesto configuraría la venta de cosa ajena la que, en todo caso, no puede ponderarse para resolver el conflicto comoquiera que el *petitum* únicamente criticó el precio de la compraventa, mas no la calificó ilegal o abusiva.

Cabe mencionar que, a pesar de los esfuerzos interpretativos cumplidos en la demanda, no puede zanjarse con

fundamento en otra acción judicial, no solo porque la demandante en una de sus pretensiones exigió que la pugna se gestionara con base en la lesión enorme, sino además porque no imputó al vendedor un obrar fraudulento encaminado a lesionar sus intereses o los de la sociedad económica, último que a propósito el *petitum* impide validar comoquiera que también consideró al vendedor como la parte afectada y porque lo benefició con el pedimento que procura porque los demandados restituyan la heredad, lo que de suyo descarta sellar la contienda con abrigo en la acción de simulación o la del artículo 1824 del Código Civil, entre otras.

En esas condiciones, la convocante no cuenta con legitimación por activa y de contera no era factible evaluar las pretensiones invocadas, súplicas que, en todo caso, tampoco podrían tener acogida porque uno de los dictámenes practicados ciertamente desmiente la desventaja económica descrita y por ende las exigencias del canon 1947 del código adjetivo.

Nótese al efecto, que se efectuaron dos experticias, la primera a solicitud de la parte demandante y la segunda la ordenó diseñar el juzgador, ambas con fundamentos claros y precisos, empero, el último trabajo permite colegir de mejor modo que el precio proporcionado al vendedor no fue irrisorio y que el inmueble no estaba estimado en \$1.163.149.354, dicho esto porque ese elemento viene equipado con información más sólida que exterioriza el justiprecio de cara al IPC, índice de precios de vivienda usada y las disposiciones administrativas vigentes y, aunque la prueba de la recurrente en algunos aspectos es semejante, lo cierto es que no ofrece mayor confiabilidad, entre otras cuestiones, porque no dio cuenta de las características de los predios utilizados para efectuar la comparación de importes.

Viene oportuno destacar que el juez no incurrió en dislate cuando dispuso hacer aquella probanza, por un lado, porque su decreto oficioso lo permite el artículo 169 del Código General del Proceso y, por el otro, porque las intervenciones opuestas de la actora y el vendedor imponían recolectar aquel insumo en procura de descifrar el verdadero justiprecio, ya que aquella refirió que el importe no fue justo mientras que éste sostuvo que fue equitativo, circunstancias que sumada a la inactividad probatoria de los accionados tornaba impostergable hacer uso de la facultad del precepto 169 citado, precisamente porque es permitido recaudar una evidencia de oficio *“cuando a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia ... o cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar la decisión del sendero de la justicia material”*, (ST1656-2018).

No es factible examinar el embate que señala que Juan Nepomuceno solo recibió \$90.000.000 a cambio del activo, en consideración a que ese hecho es novedoso -por cuanto se invocó en sede de apelación- y en virtud de que se opone con lo que la propia apelante dijo en la demanda, pues en ese escrito pidió que se dispusiera que la compra resultó en \$500.000.000 y no en \$90.000.000, lo que de suyo impide examinar ese ataque en función de no infringir el debido proceso y derecho de defensa de los enjuiciados.

Lo analizado conlleva a la frustración de la impugnación, sin necesidad de evaluar los demás embates de la alzada, porque su apreciación no impondrá otro desenlace atendiendo a que lo hilvanado se erige como suficiente para denegar las pretensiones, las que a propósito los enjuiciados sí resistieron mediante los fundamentos fácticos que articularon en su contestación, los cuales,

aunque no se titularon como excepción, se erigen como una auténtica oposición dado que *“proponer una excepción es simplemente expresar el hecho o hechos que la constituyen sin que para el efecto se requieran formulas sacramentales”*, (LXXX, 715).

Con fundamento en las razones descritas, se confirmará el despacho adverso de los pedimentos.

### DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil -Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve, **confirmar** la sentencia de fecha y procedencia anotadas.

Costas de segunda instancia a cargo de la apelante. En su momento, inclúyase como agencias en derecho causadas en segunda instancia la suma de \$2.000.000.

Notifíquese,

*Los magistrados,*



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ