

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., junio dieciocho de dos mil veinte

Magistrado Ponente
Radicación

: *JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS*
: 25899-31-10-001-2014- 00050-01

Como se anunció en la audiencia virtual adelantada el pasado diez de junio del cursante año, se emite sentencia escrita que resuelve el recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia de septiembre 12 de 2019, proferida por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá, que dio prosperidad a las pretensiones de la demanda.

ANTECEDENTES

1. Emigdio Piñeros Cárdenas, sacerdote de profesión, presentó demanda ordinaria en contra de su hermano Carlos Enrique Piñeros Cárdenas, con el objeto de que se declare que él, como vendedor, sufrió lesión enorme en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 3376 del 31 de diciembre del 2010 de la notaría 44 de Bogotá; consecuentemente pide se declare rescindido el contrato o, que el accionado le pague “*el precio justo y precio comercial*”, y se le ordene restituírle el inmueble objeto de la venta, junto con todos sus componentes, mejoras, usos y servidumbre que existían al momento de la venta.

2. Relata que tras venir padeciendo meses atrás quebrantos de salud que le hicieron retirarse de sus labores sacerdotales y de explotación económica de sus bienes, el 31 de diciembre de 2010 le transfirió a su demandado un lote de terreno denominado Ciralonga situado en la vereda Barandillas – las granjas – San miguel del municipio de Zipaquirá, con una extensión de 13 hectáreas y 5. 174.90 mts 2, y cuyos linderos aparecen indicados en la escritura de compraventa.

Que su hermano aprovechándose de su delicado estado de salud física y mala condición económica, le compró el inmueble por la suma de \$421.000.000.00, precio muy por debajo del valor “catastral vigente para el año 2010 y desde luego varias veces inferior al precio comercial”, que además no se lo canceló, pues se acordó que se lo transfería para que este a su vez lo vendiera a un tercero y que con el pago que aquél le hiciera le cubriría el valor de esa venta, o si quería quedarse él con el inmueble debía entonces pagarle el precio convenido, descontando como abonos al precio estipulado notarialmente, los gastos de notariales, de beneficencia y registro de la escritura 3376 de diciembre 31 de 2010 de la notaría 44 de Bogotá, que fue el único precio pagado hasta la presentación de la demanda.

Como trascurrieron los tres meses concedidos para que vendiera el predio y como no lo había hecho, requirió el vendedor a su hermano para que le rindiera cuentas y este manifestó a su familia que él le había regalado el inmueble.

El precio pactado \$421.000.000.00, es muy alegado del precio comercial del inmueble a la fecha de la escrituración, es decir, el 31 de diciembre del año 2010, pues tenía un valor comercial superior a los \$1.500.000.000.00, como podrá ser confirmado por los peritos que se designen. Y como el demandado se niega a devolver la escritura de confianza dada o vender el inmueble a un tercero y entregar a su hermano el precio comercial de esa venta, se acude a esta acción buscando que se le obligue a pagarle el precio justo o comercial del bien inmueble, o a restituírle el predio rural “Ciralonga”, junto con las mejoras, los usos, costumbre y servidumbre que existían al momento de la escrituración notarial.

3. El Trámite

Admitida la demanda, se notificó al demandado, quien dio contestación oponiéndose a todas las pretensiones (Fl. 46 c.1). Negó haberse aprovechado de la salud física o de la precaria condición económica de su hermano legítimo, que afirma era inexistente, pues el accionante realizó múltiples diligencias en las fechas cercanas al día de la escrituración que desvirtúan su mala condición de salud y para el año 2010 no tenía afujías económicas, pues poseía más de quinientos millones de pesos en el banco de Bogotá de Zipaquirá.

Rechaza las afirmaciones de la actora, señala haber cubierto el precio de la venta señalado en la escritura que afirma fue el que pactó con el demandante desde el año 1987, que solo vino a perfeccionarse en el año 2010 con la escrituración; que el objeto del contrato fue sólo la mitad del predio Ciralonga, 13 hectáreas de las 24 que lo componían, pues el inmueble, a través de la escritura pública No. 594 del 24 de marzo del año 2010 en la notaría 44 de Bogotá, se fraccionó en dos y el lote de 11 hectáreas fue vendido a la sociedad Agropecuaria Chuco S.A. por la suma de \$470.000.000.00 y la otra parte le fue vendida a él por un monto de \$421.000.000.00; por ello, el total de la venta fue de \$891.000.000.00, atendiendo el avalúo catastral del inmueble y que, por tal razón, no se configura la lesión enorme, pues el precio pagado no es inferior a la mitad de su valor comercial, para el año 1987.

Excepcionó de mérito: (i) "*Inexistencia de lesión enorme*", fundada en que actuó de manera diligente y cumplió con todas las obligaciones pactadas entre él y el actor, que considerando la división en dos del inmueble Ciralonga y la suma de los precios pagados en aquellas ventas, no hay lesión pues el monto de las ventas sumó \$891.000.000.00.

(ii) "*Capacidad mental del actor*", pues la edad del vendedor al celebrar el contrato nada determina, pues en ese entonces tenía aquel plena capacidad mental, no está demostrado que hubiese sido declarado interdicto, que no se aprovechó ni de la edad ni del estado de salud del demandante, pues celebraron un negocio jurídico válido a la luz del derecho, de la ética y de los valores.

(iii) "*Buena fe en las actuaciones de las partes*", pues el notario 44° de Bogotá D.C. dio fe del acto, protegió los derechos del actor al autorizar el negocio jurídico celebrado y se actuó de buena fe.

(iv) "*Prescripción adquisitiva del derecho de dominio*", dado que el negocio de compraventa de parte de la finca Ciralonga se pactó desde el año de 1987, fecha en que le pagó parte del precio al actor y le fue por él entregada la posesión del bien en el año 1993 y que en el año 2010 se perfeccionó el contrato. Debiendo contabilizarse el término de prescripción adquisitiva del derecho de dominio sobre el predio Ciralonga desde el año de 1987, fecha del negocio o desde el año 1993 en que se le entregó la posesión y a la fecha de presentación de la demanda ya ha transcurrido el tiempo necesario para que el demandado sanee su título de propiedad. (Fl. 53-57).

El demandante recorrió el traslado de las excepciones oponiéndose a su prosperidad (Fl. 87 a 90); una vez convocadas las partes a la audiencia del artículo 101 del C. de P. C., se declaró fracasado el intento conciliatorio y se suspendió el interrogatorio del actor, al evidenciarse la pérdida de su memoria.

Se dio entonces apertura al período probatorio y dispuso, entre otras, la práctica de un avalúo comercial del inmueble para el momento de la venta, culminado el recaudo probatorio, se corrió traslado para alegar de conclusión y se sentenció la instancia inicial.

4. La sentencia apelada.

El Juez, tras lacónico resumen de la demanda y contestación, refiere al tipo de acción impetrada, considera presentes los presupuestos procesales, precisa las experticias recopiladas, su objeción y aclaración y resume los interrogatorios de parte recogidos.

Valorando las pruebas descartó por improcedentes las excepciones denominadas “*Capacidad mental del actor*” “*Buena fe en las actuaciones de las partes*” y “*Prescripción adquisitiva del derecho de dominio*”, que afirmó carecían de relación con la naturaleza de la acción que estaba orientada a determinar el precio del bien inmueble para la fecha de la compraventa y consideró infundadas las restantes excepciones, pues los debates en torno al no pago del saldo del precio, la existencia de un acuerdo de venta anterior, la enfermedad del vendedor o el motivo de la venta, eran irrelevantes en lo por definir y en vano había sido la labor probatoria encaminada a su prueba; que siendo la pretensión la de rescisión por lesión enorme era el precio de venta lo que se tenía que acreditar, que no interesaba si el señor pagó o no pagó, si estaba o no enfermo el vendedor.

Partiendo de que el acto debatido fue el recogido en la escritura 3376 de diciembre 31 de 2010, contrato acreditado en el proceso, afirmó que el mismo se perfeccionó con la emisión de esa escritura y no con una supuesta promesa que, al no estar recogida por escrito carecería de valor y, precisando el objeto del contrato y el precio pactado \$421'000.000.00, resaltó que se daba allí por pagado esa suma y realizada la entrega del bien.

Fijó que el precio del bien al día de realización del contrato atacado era el llamado a determinar si era o no justo, por ello, inocuo consideró el decreto de pruebas para valorar el inmueble en otras épocas; de la prueba pericial concluyó que se configuraba la desproporción manifiesta entre el precio de venta y su valor real para el momento de la negociación.

Dado que el dictamen inicial valoró el inmueble, partiendo de considerar que para el año 2015 valía \$1.770.848.800.00, y a dicho monto aplicó una fórmula financiera para determinar su valor al año 2010, resultando ser de \$1.737.644.611.00; que esa pericia fue objetada insistiéndose en que se considerara otra fecha como la del negocio jurídico y la pericia recogida en el trámite de objeción valoró el predio, para el 31 de diciembre del año 2010, en la suma de \$2.921329.550.08.

Negó prosperidad a la objeción del dictamen y tras señalar que, con base en el dictamen inicial practicado, el precio convenido resultaba irrisorio, muy por debajo del real, que se trataba de un contrato de venta bilateral, no aleatorio que recaía sobre un inmueble, no se había renunciado al ejercicio de la acción ni se configuraba una prescripción de la misma, y como el demandado no había manifestado optar por completar el precio, ordenaría rescindir el contrato, que el comprador devolviese al vendedor el bien entregado y éste el monto del precio recibido, y ordenó oficiar a la oficina de registro y notaría respectiva, para que se tomara nota de las decisiones anunciadas. Desestimó las demás pretensiones, condenó en costas al demandado y levantó las medidas cautelares.

5. La apelación

El demandado al apelar como puntos de inconformidad señaló: a) El dictamen pericial valorado por el Juez no tuvo en cuenta la fecha del negocio jurídico; ii) La falta de aplicación del artículo 1948 del C.C., sobre la oportunidad como demandado para cancelar la diferencia del precio; iii) La prosperidad de las excepciones presentadas con la contestación de la demanda y iv) La condena en costas procesales o agencias en derecho.

En posterior escrito, presentado oportunamente, concreta sus reclamos pidiendo se revoque la sentencia emitida para que en su lugar se declaren probadas las excepciones de mérito, o se modifique la misma y se le conceda la opción de completar el precio de la venta atacada, de conformidad con lo normado en el artículo 1948 del C.C.

Tras enunciar los elementos que configuran la lesión enorme, aduce que el predio de venta se prueba con el contrato de compraventa y el precio justo con la prueba pericial, que se contrastan luego estos valores y se hace la operación aritmética y que el precio justo se determina para la fecha en que se celebró el contrato como lo señala el inciso segundo del artículo 1947 del C.C.

Señala que objetó por error grave el dictamen recogido, dado que no se refirió a la fecha de celebración del contrato de promesa que fue cuando las partes se pusieron de acuerdo en el objeto de la venta y su precio, en el año 1988 no en el 2010; que el dictamen inicial no se refirió a esa fecha de la compra del predio Ciralonga y como la sentencia no se refirió a esa objeción por error grave, ello hace inviable la valoración de la prueba, que el contrato de promesa como señala el artículo 861 del C.C. puede ser consensual y no necesariamente estar recogido en escrito. En segundo lugar, plantea que el artículo 1948 del C.C. le permite al comprador contra el que se pronuncia la rescisión consentir en ella o pagar el justo precio, con un descuento del 10% de aquél, para atajar su declaración y mantener el contrato y se duele que el juez no le otorgó esa opción, por lo que pide se le fije un plazo para hacerlo.

CONSIDERACIONES

1. La rescisión por lesión enorme, la regula el artículo 1946 del C.C. como un mecanismo de protección para restablecer la equidad en determinados negocios jurídicos –compraventa, permuta de inmuebles– que, mirados objetivamente, contienen una desproporción en el precio pactado que afecta a uno de los contratantes.

Pero la desproporción o iniquidad que abre paso a su declaratoria debe ser de gran entidad, pues se exige que el precio pagado o valor recibido exceda el doble del que realmente se debió pagar o recibir; se pone así límites a la liberalidad negocial, reduciéndola a un margen discrecional que señaló el legislador.

Cuando de compraventa se trata, su ocurrencia exigiría para el vendedor que “... *el precio que recibe es inferior a la mitad de justo precio de la cosa que vendé*”, y para el comprador que “... *el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella*” (Art. 1947 C. Civil); tomándose, necesariamente, por justo precio el valor de la cosa para la fecha en que se configuró el negocio causal.

El carácter objetivo de la lesión implica que cuando se reclama su existencia, se opta por vía distinta a la nulidad por vicios de consentimiento, y que independientemente de que haya o no existido maniobra engañosa para la fijación del precio del bien raíz, solo si la desproporción del precio de venta rebasa los señalados límites se consolida la lesión y no puede invocarse aquiescencia de la contraparte o consentimiento expreso, para impedir la prosperidad de la rescisión. (Art. 1954 *Ibíd.*).

Esto es, demostrada la desproporción del precio pactado se impone, sin más consideración, la rescisión del negocio jurídico por ella afectado, salvo que el negociante favorecido por la desproporción utilice el mecanismo que la ley le otorga para mantener la negociación, superando la desproporción, esto es, completar el justo precio con la deducción de una décima parte, cuando del comprador se trata; o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte, en tratándose del vendedor (Art. 1948).

Por último, es constante doctrina de la Corte en señalar que la declaratoria de la lesión enorme para el contrato de compraventa, exige la confluencia de los siguientes requisitos: «a) *Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (artículo 32 de la ley 57 de 1887); b) Que el engaño sea enorme (art. 1947); c) que no se trate de un contrato de carácter aleatorio; d) que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado la acción rescisoria por lesión enorme; e) que la cosa no se haya perdido en poder del comprador; f) que la acción se instaure dentro del término legal.*»¹

2. La solución de la alzada.

Atendiendo las restricciones que la ley procesal le impone al ad-quem, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P., que señala que el recurso de apelación “*Tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión*”, y que, conforme lo dispone el artículo

328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, que éste “*deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio*” con observancia de tales postulados se inicia el análisis.

2.1. La primera inconformidad del demandado y único recurrente es el haberse negado la objeción que por error grave formuló contra la pericia inicial, con un particular sustento, que no se consideró en la valoración la fecha de celebración del negocio jurídico atacado, que según su afirmación ocurrió en el año 1988 y no en diciembre 31 de 2010, como lo señala la escritura 3376 que ese día se otorgó en la notaría 44 de Bogotá.

Para definirla ha de considerarse que la pericia en cuestión determinó que el predio Ciralonga, estaba ubicado en la vereda La Granja de municipio de Zipaquirá, rodeado de predios con destinación agropecuaria, zona industrial y los centros poblados de Barandilla y San Miguel, con una estratificación socioeconómica rural 2, viviendas de interés social y campestre. Evidenció la existencia del terreno, su entorno y zona de influencia, se contrastó con las pruebas documentales que sirvieron de soporte para determinar su identidad, y para establecer su valor, utilizó el método comparativo, determinando su estimación pecuniaria frente a inmuebles similares, lo que arrojó que para el año 2015 tenía aquel una apreciación pecuniaria de \$1.770.848.800.00 de pesos, monto respecto del cual aplicó una fórmula financiera para hallar su valor en los años pasados, concluyendo que para del 31 de diciembre del 2010, fecha de realización de la compraventa atacada, el inmueble valía la suma de \$1.737.644.611.

Aunque el extremo demandado adujo al objetar la pericia que se había considerado un predio rural aledaño que era diferente y tenía una valoración mayor que la fina Ciralonga, su reparo se centraba en que el auxiliar de la justicia no consideró determinar el valor del inmueble para la época en que aquél insiste se realizó la negociación, en el año 1988 cuando inició el pago del precio pactado, no la de la fecha de la escritura atacada.

2.1.1. Claro es desde la regulación normativa “*el justo precio se refiere al tiempo del contrato*” (art. 1947 C.C.) y su interpretación ha sido que el precio a considerar para los efectos de la lesión enorme no puede ser distinto al pactado en el contrato de venta atacado, pues de haberse celebrado un contrato de promesa, que en el caso no se acredita, el perfeccionamiento de la compraventa se logra con la suscripción de la escritura de venta y no con la promesa.

Ahora bien, hubo orfandad probatoria en el propósito de acreditar que la venta que se recoge en la escritura atacada, tendría un antecedente negocial entre las partes y que por ello, el precio de la venta debía señalarse para la fecha de la suscripción de aquel y no la del contrato posterior, y ello quedó en la sola afirmación del demandado.

Siendo lo cierto que, desde el mismo antecedente registral del predio Ciralonga al que refiere la escritura de venta, se encuentra otra circunstancia que resta credibilidad al reparo del recurrente, a su alegación de la existencia de una promesa o de un contrato anterior al recogido en la escritura.

En efecto, el comprador demandado para desvirtuar la existencia de la lesión enorme, adujo que en realidad el predio objeto material del contrato Ciralonga, que tendría 13 hectáreas de las 24 que lo conformaban cuando era de mayor extensión, ya se le había vendido desde el año 1988 y que le fue entregado en el año 1993, que las otras 11 hectáreas fueron vendidas a una persona jurídica por \$470.000.000.00 de pesos; que ese valor, sumado a los \$421.000.000.00 de pesos que el pagó por su predio, harían considerar que no se produjo la lesión; pues la venta se hizo en 1988 y es el valor del bien para aquél entonces y no para el 2010 el que se debió establecer por el perito y valorar por el juez, para determinar si existe o no la lesión enorme.

Pero ese argumento, a más de carecer de sustento probatorio, se desvirtúa si se considera cómo en la propia escritura pública atacada, que el demandado suscribe como comprador, se hace una minuciosa recopilación de las compras que realizó en acá demandante y allá

vendedor, de 11 inmuebles que englobó en un solo predio, Carilonga, en la escritura 428 del 23 de febrero de 1990 de la notaría única de Zipaquirá, anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria del predio en cuestión.

Y que la división material en dos fracciones de ese globo de terreno allí conformado, para deducir de aquél el predio La Sacristía, con folio de matrícula inmobiliaria 176-116587, de 11 hectáreas y 3.330 mts 2, y mantener el predio Carilonga con una extensión de 13 hectáreas y 35.174.90 mts conservando el folio 176-43553, sólo se vino a dar a través de la escritura pública 594 del 24 de marzo de 2010, mismo acto en el que se vende el predio La Sacristía; división que fuera aprobada por planeación del municipio de Zipaquirá con Resolución 521 de agosto 31 de 2010, documento anexo a esa escritura de venta.

2.1.2. De donde resulta desacertado afirmar que desde el año 1988 ya había el demandado comprado al actor el predio Carilonga de 13 hectáreas y 5.174.90 mts, cuando lo cierto es que tal venta se plantea celebrada, antes de que siquiera se hubieren englobado los 11 inmuebles que compró el demandante y que se hubiere realizado la división material que originó el predio objeto material de la venta atacada, actos acontecidos en 1990 y 2010, respectivamente.

Ahora bien, no pudiéndose considerar la alegación del demandado de que se tome como fecha de celebración del negocio jurídico atacado el año 1988, claro es que la venta del inmueble se dio el 31 de diciembre de 2010, en que se firmó la escritura No. 3376 de la notaría 44 de Bogotá, 10 meses después de haberse dividido materialmente el inmueble y haberse reducido la extensión de Carilonga a 13 hectáreas y 5.174.90 metros.

Pues en este tipo de negocios jurídicos, como señala el artículo 1857 del Código Civil, *“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. (...)”* por ello es la fecha de la firma de la escritura la que debía ser considerada para determinar el valor comercial del predio objeto de la venta atacada y como para el perito del trabajo inicial que se objetó, el precio pagado fue inferior al comercial en la proporción que allí se señaló, la objeción al dictamen propuesta por el demandado no prospera y su reparo de apelación, que tiene similar sustento, no puede ser acogido.

2.2. Respecto del segundo punto de inconformidad del apelante, el no habersele otorgado la oportunidad para ejercer la opción que el artículo 1948 del C.C., le concede de completar el justo precio con deducción de una décima parte, para mantener el contrato evitando la rescisión.

La Sala encuentra procedente el reclamo, pues en efecto, señala la disposición en cita que *“El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte. No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.”*

Y claro es que aún resulta oportuna la manifestación del demandado de querer hacer uso de la misma, pues no existe un señalamiento legal que le imponga la obligación de así pedirlo al momento de contestar la demanda, ni de prohibirle que lo haga luego de proferir la sentencia de primera instancia y antes de que ella cobre ejecutoria.

Por lo que, como la sentencia, en lo que refiere a la declaratoria de rescisión del contrato será confirmada, oportuno resulta el señalarle el término de 10 días a partir de la notificación del auto de obediencia y cumplimiento de lo dispuesto por el Tribunal, que el a-quo debe emitir, para que, el demandado comprador consigne a órdenes del Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá la suma de dinero indexada que haría justo el precio de la venta, con la deducción autorizada en la citada norma; so pena de que si vencido el mismo sin hacer la consignación en la cuenta de depósitos judiciales se haga efectiva la rescisión

ordenada y deba el vendedor restituir, dentro de los 10 días siguientes al vencimiento del término anterior, el monto indexado del precio que dijo haber recibido en la escritura de compraventa y el comprador restituir al vendedor el inmueble Carilonga, objeto de la rescindida venta.

2.2.1. Para dichos efectos, como no prosperó la objeción al avalúo presentado, el precio que se considera fue pagado por el comprador demandado, que fue de \$421.000.000.00 de pesos, es la suma que, de mantenerse la rescisión decretada, deberá el vendedor devolver indexados si se mantiene la rescisión ordenada al demandado comprador.

Indexación que se hace atendiendo la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Inicial} = \text{IPC Inicial} / \text{IPC Final} = \text{Valor indexación}$$

$$\text{Valor Inicial} + \text{Valor Indexación} = \text{Valor Indexado.}$$

\$421.000.000 I.P.C. Inicial (A) 31 Diciembre de 2014 82.25 I.P.C. final (B) Marzo 2020
104.94 V.A. 1.28 = \$116.139.696.05

\$421.000,000.00 más indexación \$116.139.696.05 = \$537.139.696.05 Valor indexado

Mientras que si el comprador decide mantener el contrato, para pagar el justo precio que tenía el inmueble Ciralonga al día 31 de diciembre de 2010, pariendo de que se determinó que su monto era de \$1.737.644.611.00, por lo que la diferencia existente entre dicho valor y la suma cancelada, \$421.000.000.00., era de \$1.316.644.000.00, deberá entregar al vendedor esa diferencia reducida en un 10%, como lo señala el artículo 1948 del C.C., esto es, descontando la suma de \$131'664.400.00 pesos, lo que equivale a \$1.184'979.600.00, para completar el justo precio del inmueble comprado, sumas que también debe ser indexada así:

V.I. \$1.184.979.600. I.P.C. Inicial (A) 31 de diciembre de 2010 72.98. / IPC Final (B) Febrero 2020 104,24. B/A 1,43. K*B/A \$507.570.050,64

Liquidación: \$1.184.979.600 más indexación \$507.570.050.64 = \$1.692.549.650.64

Y reconociendo sobre ellos intereses legales civiles (6% anual. Art. 1617 del C.C.) desde, desde la fecha de presentación de la demanda, esto es, 21 de febrero de 2014, y hasta el momento en que se haga el pago, bien por el demandante, de cobrar firmeza la rescisión, o ya por el demandado si opta por completar el justo precio.

Agregados de pago de sumas indexadas e intereses civiles causados sobre los mismos que no se consideran violatorios de la restricción de la competencia del juez de segunda instancia, pues están intrínsecamente ligados con las restituciones ordenadas.

2.2. En efecto, ha señalado la Corte Suprema de Justicia² que efectuando una rectificación jurisprudencial precisó:

“Tanto para el caso de restitución de lo recibido por la demandante, como para la eventual facultad de complementar el precio por el demandado, se dispondrá la corrección monetaria hasta una fecha cercana a esta sentencia, con base en el criterio que ha venido tallando la Corte, puesto que se trata de un reconocimiento de la desvalorización de la moneda a las partes, como se ha sostenido por la doctrina de esta Corte desde la sentencia civil de 8 de junio de 1999 (expediente 5127), en que se rectificó la jurisprudencia sobre el particular, con reiteración posterior³.

Rememórase que esta primero fue reacia a aceptar la corrección monetaria en la rescisión por lesión enorme⁴, como fue recordado en el fallo antes citado, que la aceptó, pues en este se consideró que las prestaciones de la lesión, en especial la de «pago del suplemento del precio a cargo del comprador demandado e interesado en hacer subsistir el contrato en los términos en que lo permite el Art. 1948 del C. Civil, tienen por fuerza que recibir el tratamiento de las obligaciones pecuniarias de valor estable», en procura de evitar el efecto nocivo de la inflación sobre las obligaciones

² Sala de Casación Civil, Sentencia SC 10291 de julio 18 de 2017, exp.73001-3103-001-2008-00374-01.

³ Luego en las SC de 1º de marzo de 2001 (Iexp. 6106), 13 de diciembre de 2001 (Iexp. 6480).

⁴ Entre varias, casaciones civiles de 22 de julio de 1987, 19 de abril, 21 de abril de 1989 y 8 de febrero de 1994.

Tampoco cabe distinguir entre las distintas obligaciones a cargo de las partes, de ocurrir la rescisión del contrato, pues sea que se trate de completar del justo precio o de restitución de lo pagado en los otros casos, no hay justificación para que se les dé un trato diferenciado en cuanto a la fecha partir de la cual se actualizan las prestaciones correspondientes.

Amén de que no debe confundirse la actualización monetaria con los intereses o frutos, que si restringe el artículo 1948 del Código Civil desde la fecha del escrito genitor de la litis, porque como ha quedado explicado, en términos reales, aquella no agrega nada a la obligación, sólo la pone en su valor real presente, y la mayor cantidad de unidades monetarias son meramente nominales, mas no representan un valor adicional.

Este criterio, además, acompaña con el carácter objetivo reconocido a la lesión enorme, bajo cuya concepción es independientemente de cuestiones subjetivas relacionadas con incumplimiento, dolo, culpa o nociones similares. Basta la prueba del defecto de ultramidad para que opere.

La indexación, por cierto, no agrega nada a las prestaciones pecuniarias, ni es equiparable a una sanción o un resarcimiento, como fue anotado en la sentencia inaugural que la aplicó a las prestaciones de la lesión enorme; es apropiado que se reconozca esa forma de actualización desde la época del contrato rescindido por causa tal, para las prestaciones a cargo de las partes, en lugar de hacerse a partir de la fecha de la demanda, porque la corrección no es una sanción ni un resarcimiento.

Es que si el concepto del justo precio se refiere al tiempo del contrato, como de manera paladina concreta el artículo 1947 del Código Civil, es razonable contemplar que el reconocimiento de la actualización monetaria para las obligaciones a cargo de los partícipes, una vez prospera la lesión enorme, sean a partir de ese hito temporal, pues sólo así puede considerarse, ya se trate de mantener el acuerdo ora de consentir en la rescisión, que las cifras dinerarias para complementar ese justo precio, o que deban ser restituidas, sean embeltas con el poder adquisitivo que tenían en aquel entonces. De donde emana que se trunca el restablecimiento del equilibrio, si la actualización dineraria sólo opera desde la fecha de la demanda, cual fue explicado.

No puede haber un verdadero restablecimiento del equilibrio patrimonial en las prestaciones de las partes, si el valor del dinero se deja sin actualizar durante una parte del tiempo transcurrido, esto es, entre el tiempo de la convención y la presentación del libelo inicial, en tratándose de la lesión enorme.

Por eso debe atenderse, conforme a la doctrina de esta Corte para entronizar la corrección pecuniaria como una forma de justicia en las obligaciones que lo admiten, que cumplir estas sin ese mecanismo, impondría al acreedor la recepción de un dinero empujado por la merma de su valor real o poder de compra, pues para que reine la equidad en el verdadero valor de esas cargas o restituciones pecuniarias, es menester que la trida a valor presente de ellas cubre todo el tiempo en que estuvieron sujetas a la depreciación por causa de la inflación.

La corrección monetaria o indexación es una remuneración equitativa y razonable para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo del dinero por la inflación, es decir, una retribución para que la prestación económica tenga un valor igual o similar al que tuvo en el momento en que se ejecutaron las obligaciones del respectivo negocio, que fue cuando se pagó el precio pactado, o debió pagarse el justo.

Con todo, a diferencia de esa doctrina jurisprudencial, ahora la Sala considera adecuado unificar que esa corrección debe reconocerse para las cargas de ambas partes, desde el «tiempo del contrato», que es cuando, en condiciones normales, se pacta el precio impugnado (art. 1947 del C.C.) y se ejecutan las obligaciones, cual aconteció en el caso de autos, pues hay varias razones de equidad, inclusive invocadas por la Corte en aquellas, que impiden ver el mantenimiento del valor real de la moneda como un lucro o interés (puro), que carga en las restricciones que en materia de frutos e intereses establece el artículo 1948 del estatuto civil, «desde la fecha de la demanda», o como una sanción, como pasa a anotarse.

Esa postura y la referida restricción del tiempo inicial, fue reiterada en las citadas sentencias de 1º de marzo de 2001 y 13 de diciembre de 2001; pero en la primera estas dos, se planteó una dicotomía para las impositores derivadas de la prosperidad de la lesión enorme, pues se reconoció la corrección monetaria a partir de la fecha del negocio para la restitución de sumas que debía hacer el vendedor, pero desde la data de la demanda para completar el justo precio por el comprador, si desahaba mantener el contrato.

Aunque en esa providencia se estableció como límite inicial para el reconocimiento de la corrección monetaria, la demanda y no la fecha del contrato, acaso imbuída la Corte por «el sistema legal consagrado en el Art. 1948 del C. Civil», bajo cuyo texto no se deben intereses o frutos «sino desde la fecha de la demanda».

Al fin, nada equiparable a una sanción o un resarcimiento (se resató), atenuar las secuelas nocivas del impacto inflacionario sobre una deuda pecuniaria sin agregarle por lo tanto, a esta dinerarias, con inspiración en la «idea justa de realismo monetario» que, en buenas cuentas, lo único que pretende «es

Por manera que, en compendio, preciso es dejar sentado que la corrección monetaria debe aplicarse para las contraprestaciones derivadas de la lesión enorme, sea la de complementar el justo precio o la de restituir las sumas pertinentes, desde el «tiempo del contrato», siempre que esa oportunidad se hubiesen ejecutado las obligaciones del correspondiente negocio jurídico.»

“Adicionalmente, sobre las sumas antes concluidas, sea para la rescisión o para la persistencia en el contrato por parte del demandado, según la facultad que le concierne, se reconocerá el interés civil, acorde con el inciso segundo del artículo 1948 del Código Civil, desde la fecha de la demanda, esto es, 30 de octubre de 2008 y hasta el momento en que se haga el pago, bien sea por la demandante en caso de cobrar firmeza la rescisión, o ya por el demandado si opta por completar el justo precio dentro del término aquí fijado.”

Nada se dispondrá frente a frutos del inmueble, pues el a-quo no los concedió y la parte demandante mostró conformidad con aquella determinación al no apelar.

2.3. En lo que tiene que ver con las excepciones de “Inexistencia de lesión enorme”, “Capacidad mental del actor” “Buena fe en las actuaciones de las partes” y “Prescripción adquisitiva del derecho de dominio”.

Debe considerarse en primer lugar que la existencia de lesión enorme deriva de la no prosperidad de los anteriores reclamos, pues se consideró acreditado con la prueba pericial rendida y la no prosperidad de su objeción, que el precio cancelado por el demandado al comprar el inmueble denominado Ciralonga fue inferior a la mitad del justo valor para la época del negocio jurídico tal como lo señala el artículo 1947 del C.C.

En lo relacionado con la prescripción adquisitiva del mismo predio, cuyo sustento estaba ligado con la alegada existencia de un contrato de promesa ofrecido desde 1987 y su entrega en 1993, dado que no se probó la existencia del mismo, ni que desde el lapso de tiempo alegado hubiere ejercido posesión el demandado sobre el inmueble en cuestión que se acreditó le había sido entregado el día de la suscripción del contrato de venta, diciembre 31 de 2010, que no hay lugar a declarar probada la excepción, pues desde esa fecha a la de presentación de la demanda tan solo transcurrieron 3 años y 4 meses, tiempo muy inferior al exigido en el artículo 2528 del C.C., relativa a la posesión regular del inmueble por el tiempo que la ley establece para obtener la propiedad.

Las alegadas capacidad mental del actor y buena fe en las actuaciones de las partes, no resultan pertinentes en las discusiones propias de la pretensión identificada y definida por el a-quo, puesto que la validez del acto jurídico no es su objeto de estudio y acertada es la conclusión de declaradas infundadas.

Y en lo atiente a la condena de la que sólo sería acá discutible su genérica imposición, baste indicar que el artículo 365 del C.G.P., dispone que: “*Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código*” y al accederse a la pretensión claro es que su pago de imponerse al extremo demandado; mientras que la discusión por su cuantificación y en ello, el señalamiento de agencias en derecho, resulta desacertada su invocación, pues conforme lo normado en el artículo 366 ídem, serán ellas liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso en primera o única instancia, por el secretario y aprobada por el juez en auto susceptible de los recursos de reposición y apelación.

3. En conclusión, la sentencia recurrida será modificada para hacer efectiva la opción del comprador vencido para mantener el contrato celebrado completando el precio justo del inmueble con la deducción legal, e indexando las sumas que se deben restituir los extremos atendiendo la opción tomada, reconociendo el pago de intereses civiles por las sumas a pagar y confirmando las demás resoluciones en ella tomadas.

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

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICAR la sentencia proferida en septiembre 12 de 2019 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, que para mayor claridad en su parte resolutive quedará así:

Primero: Declarar rescindido por lesión enorme sufrida por el vendedor, el contrato de compraventa que sobre el inmueble Ciralonga, ubicado en la vereda Barandillas – las granjas – San miguel del municipio de Zipaquirá, con una extensión de 13 hectáreas y 5. 174.90 mts 2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 176-43553, y cuyos linderos aparecen indicados en la escritura de compraventa, suscribieron Emigdio Piñeros Cárdenas como vendedor y Carlos Enrique Piñeros Cárdenas como comprador, en la escritura pública N° 3376 del 31 de diciembre del 2010 de la notaría 44 de Bogotá. Oficiese a la oficina de registro de instrumentos públicos y a la notaría 44 del círculo de Bogotá para que se tome nota de esta decisión.

Segundo: Condenar al demandado Carlos Enrique Piñeros Cárdenas a restituir al extremo demandante, en el término de 10 días siguientes al vencimiento del término que le será otorgado para para completar el justo precio de la venta, el inmueble Ciralonga.

Tercero: Ordenar al extremo demandante restituir al demandado Carlos Enrique Piñeros Cárdenas la suma de \$ 537.139.696.05, por concepto del precio de venta indexado que había aquel cubierto por el contrato de venta que se declara rescindido, con los intereses civiles causados, del 6% anual, desde el día 21 de febrero de 2014, hasta la fecha en que se haga efectivo el pago ordenado.

Cuarto: Conceder al demandado Carlos Enrique Piñeros Cárdenas la posibilidad de mantener el contrato de compraventa y con ello dejar sin efecto la rescisión declarada en el numeral primero de este fallo, cancelando dentro de los 10 días siguientes al de notificación del auto que ordene bedecer y cumplir lo acá resuelto, la suma de \$1.692.549.650.64 correspondiente al saldo indexado o suma restante para completar el pago del justo precio que tenía el inmueble Ciralonga, para el día de su venta 31 de diciembre de 2010, con los intereses civiles causados, del 6% anual, desde el día 21 de febrero de 2014, hasta la fecha en que debe hacerse el pago.

Quinto. Disponer que no hacer uso el demandado del derecho concedido en el numeral Cuarto de esta sentencia, quedará en firme la rescisión del contrato dispuesta en el numeral primero y las prestaciones señaladas en los numerales segundo y tercero de esta decisión.

Sexto: Condenar en costas de primera instancia al extremo demandado, señalándose como agencias en derecho de la primera instancia la suma de

SEGUNDO: Condenar en un 75% de las costas causadas en esta instancia al extremo apelante, para lo que se fijan como agencias en derecho la suma de \$1'500.000.00.

Notifíquese y cúmplase.

Los Magistrados,

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

JAIME LONDOÑO SALAZAR

GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA

ESTADO N°. 56



Este proveído se notifica en Estado de fecha **19 JUN 2020**

La Secretaria .