

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: RESCISIÓN POR LESION ENORME
DEMANDANTE	: MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI
DEMANDADO	: MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI
RADICACIÓN	: 25307-31-03-002-2018-00144-01
DECISIÓN	: MODIFICA SENTENCIA

Bogotá D.C., treinta y uno de agosto de dos mil veinte.

De conformidad con lo dispuesto el Decreto Legislativo No. 806 de 2020, procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandada a través de su apoderado, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot, el día 11 de febrero 2020, que acogió la demanda.

I. ANTECEDENTES:

MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI, a través de apoderado judicial, presentó demanda de RESCISIÓN DE CONTRATO POR LESIÓN ENORME en contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI, solicitando se acceda a las siguientes PRETENSIONES PRINCIPALES:

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

1. Declarar probada la lesión enorme sufrida por la vendedora MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI por haber recibido un precio muy inferior a la mitad del justo precio en la venta del 50% del inmueble ubicado en la calle 19A No. 20-07, barrio "Las Quintas" (antes La Estación) del municipio de Girardot (Cund.), contrato de compraventa protocolizado mediante la escritura pública No. 1602 de 23 de agosto de 2014 de la Notaría Segunda de Girardot, con matrícula inmobiliaria No. 307-37391 de la ORIP de Girardot, venta realizada en favor de la compradora MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI.
2. Decretar la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa, celebrado entre MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI como vendedora y MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI como compradora del 50% del inmueble ubicado en la calle 19 A No. 20-07, barrio "Las Quintas" (antes La Estación) del municipio de Girardot.
3. Condenar a la demandada MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI al pago o compensación del justo precio tasado según dictamen pericial aportado con la demanda sobre el valor del 50% del inmueble ubicado en la calle 19 A No. 20-07, barrio "Las Quintas" (antes La Estación) del municipio de Girardot.
4. Ordenar la inscripción de la sentencia en la matrícula inmobiliaria No.307-37391 de la ORIP de Girardot.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

1. Declarar probada la lesión enorme sufrida por la vendedora MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI por haber recibido un precio muy inferior a la mitad del justo precio en la venta del 50% del inmueble ubicado en la calle 19A No. 20-07, barrio "Las Quintas" (antes La Estación) del municipio de Girardot (Cund.), protocolizado mediante la escritura pública No.1602 de 23 de agosto de 2014 otorgada en la Notaría Segunda de Girardot, con matrícula

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

inmobiliaria No.307-37391 de la ORIP de Girardot, venta realizada en favor de la compradora MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI.

2. Ordenar a la demandada MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI a restituir física y jurídicamente a la demandante MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI el 50% del inmueble ubicado en la calle 19A No. 20-07, barrio "Las Quintas" (antes La Estación) del municipio de Girardot, previo la devolución del dinero cancelado por la demandada a la demandante por valor de \$9.200.000 junto con interés y totalmente indexados los valores.
3. Ordenar la inscripción de la sentencia en la matrícula inmobiliaria No.307-37391 de la ORIP de Girardot.

HECHOS:

Como hechos que fundamentan las súplicas de la demanda, narra el actor los que a continuación se sintetizan:

1. DELIA TAMI DE MIRANDA (q.p.d.), vendió en común y pro indiviso a MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI y MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI la nuda propiedad del inmueble ubicado en la calle 19A No. 20-07, barrio "Las Quintas" (antes La Estación) del municipio de Girardot (Cund.), con matrícula inmobiliaria No.307-37391 de la ORIP de Girardot, mediante la escritura pública No.435 de 1999, otorgada en la Notaría Segunda de Girardot. La demandada en junio de 2014 le propuso a la demandante su intención de comprarle el 50% de la casa, ofreciéndole un precio de \$40.000.000 por el 50% del predio, haciendo énfasis en que no le podría pagar sino por cuotas.
2. El 23 de agosto de 2014, en la Notaría Segunda de Girardot, sin la demandante haber recibido algún tipo de abono y teniendo que asumir el respectivo gasto de retención en la fuente, gastos

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

notariales y de registro, MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI y MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI suscribieron la escritura pública No.1602 del 2014, mediante la cual protocolizaron el contrato de compraventa del 50% de del inmueble con matrícula inmobiliaria No.307-37391 de la ORIP de Girardot, por un valor registrado pero no pagado de \$31.400.000.

3. La compraventa se realizó sobre la base de \$31.400.000, que para ese momento era la mitad del avalúo catastral del inmueble. La demandante accedió a la pretensión de la demandada por lo cual fue recibiendo de manera irregular cuotas irrisorias, los cuales eran consignados a la cuenta de ahorros de la demandante MARÍA YAMILE MIRANDA, cuotas que sumadas a la fecha arrojan un total de \$9.200.000.
4. La demandante realizó una valoración a los precios de la finca raíz de Girardot en comparación con el del inmueble vendido y al dinero realmente recibido encontrando que para la fecha de la suscripción de la escritura pública de venta, el inmueble tenía un avalúo comercial aproximado de \$250.000.000 a \$300.000.000, por ende el justo precio que debió haber recibido en su momento era entre \$125.000.000 a \$150.000.000, aproximadamente.
5. Se presentó ante los Juzgados Civiles Municipales del Circuito Judicial de Girardot solicitud de inspección judicial con perito pero la misma fracasó en dos oportunidades debido a que no se encontraba nadie en el inmueble objeto de la litis sin tener justificación alguna por parte de la demandada.
6. Se convocó a conciliación extrajudicial en derecho a la demandada pero no asistió ni justificó su inasistencia. Ante el inminente término de prescripción de la presente acción, se presenta demanda con un diligente dictamen pericial, con la salvedad de no haber podido obtener datos exactos de las especificaciones internas del inmueble por culpa de la demandada.

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

TRÁMITE PROCESAL:

Subsanada la demanda fue admitida mediante auto de fecha de 1 de octubre de 2018 (Fl. 122 C-1), ordenando correr traslado a la demandada por el término de 20 días, quien por medio de apoderado la contestó formulando las excepciones de mérito que rotuló (Fls. 203 a 209):

"CADUCIDAD O PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN POR RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE LA CALLE 19A No. 20-07 DE GIRARDOT, FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 307-37391 DE LA OIRP DE GIRARDOT CONTENIDA EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 1602 DATADA AGOSTO 23 DE 2014 DE LA NOTARÍA 2 DEL CÍRCULO DE GIRARDOT", fundada en que la demanda fue presentada vencido el término 4 años que habla el artículo 1954 del C.C., dado que las partes desde el año 2008 las partes venían dialogando frente a la venta del inmueble, por lo que se debe tener en cuenta tal anualidad para la caducidad o prescripción de la acción.

"PAGO DEL JUSTO PRECIO Y CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DINERARIA QUE PACTARON LA VENDEDORA Y COMPRADORA DEL 50% DEL INMUEBLE DE LA CALLE 19A No. 20-07 DE GIRARDOT, IDENTIFICADO CON FMI No. 307-37391 DE LA OIRP DE GIRARDOT DEL 50% DE LOS DERECHOS QUE LE PERTENECÍAN A LA DEMANDANTE AL MOMENTO DE LA COMPRAVENTA", basada en que la demandada pagó totalmente el precio que tenía el inmueble para 2014, suma de dinero que fue pactada, acordada y pagada sin constreñimiento alguno, no hubo dolo ni fuerza que vicie el consentimiento, ambas partes eran mayores de edad, tenían capacidad para contratar y tuvieron en cuenta el "avalúo predial" del inmueble para el año 2014.

"OBJECCIÓN AL DICTAMEN", basado en error grave, por cuanto no existen las pruebas documentales que soporten el mismo dictamen, esto es, al auxiliar de la justicia se le olvida que debe y es obligación allegar las pruebas documentales que sustenten la experticia.

Se procedió a la práctica de la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P., y posteriormente la audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el art. 373 Ibídem, en la que se profirió la sentencia motivo de apelación.

II. LA SENTENCIA APELADA:

Indicó el señor Juez a quo que se cumple con los requisitos estructurales de la lesión enorme, que si bien la demandada objetó por error grave el dictamen presentado con la demanda lo hizo de manera general, sin concretar los errores graves, aportando otro dictamen pericial sin fundamentación alguna limitándose a realizar mención de un método de avalúo que no ilustra, no desarrolla, no explica ni aplica para establecer el avalúo del inmueble, siendo además huérfano de cualquier soporte técnico; que el justo precio del inmueble para la época de la venta era de \$309.277.807 según dictamen pericial aportado con la demanda; que el precio acordado por las contratantes para el 50% del inmueble fue de \$40.000.000, según lo dicho por las partes en sus interrogatorios de parte; que la demanda fue presentada el del 23 de agosto de 2018, exactamente dentro de los 4 años contados desde la fecha del contrato compraventa celebrado el 23 de agosto de 2014, presentación que interrumpió el término de prescripción e impide la caducidad de la acción por haber sido notificada dentro del dentro de un año

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

siguiente a la admisión de la demanda; que no es posible contar los 4 años desde 2008 cuando iniciaron las conversaciones de negociación entre las partes, ya que al no existir un contrato preparatorio como el de promesa de compraventa, no es posible atribuir a las citadas conversaciones la calidad de contrato al que se refiere el artículo 1954 del Código Civil. Que la demandada no logró comprobar el pago de precio acordado, valga decir, \$40.000.000, ya que la demandante no admitió haber recibido los 5 millones indicados en la relación de pagos expuesta en la contestación de la demanda sin que exista prueba que así lo demuestre. Que el dictamen pericial ordenado de oficio no fue sustentado suficientemente por lo que para la tasación de frutos se debe dar aplicación al artículo 18 de la Ley 820 de 2003, esto es el 1% sobre el duplo del avalúo catastral del inmueble para 2018 y a partir de dicho canon el IPC correspondiente para cada anualidad, descontándose un 5.45% que equivale a la parte del predio que no usufructuó la demandada, lo que arroja un total \$10.906.204, calculados desde la notificación de la demanda 9 de noviembre 2018, hasta el 9 de febrero de 2020. Que se deben calcular intereses civiles del 6% anual sobre el precio pagado por la demandada, es decir, sobre \$35.000.000 desde la notificación de la demanda 9 de noviembre 2018, hasta el 9 de febrero de 2020, lo que arroja un valor de \$ 2.625.000, cantidades que sumadas totalizan \$37.625.000.

Por lo anterior, declaró no probada las excepciones de fondo propuestas por la demandada; declaró no probada la objeción por error grave formulada por la demandada; declaró que existió lesión enorme en el patrimonio de la vendedora demandante cuando celebró la compraventa del 50% del inmueble con matrícula inmobiliaria 307-37391, solemnizado con la escritura pública 1602 del

23 de agosto de 2014 en la Notaría Segunda de Girardot; declaró rescindido por lesión enorme el contrato de compraventa contenido en la mencionada escritura pública; ordenó la cancelación del registro de la escritura pública No. 1602 del 23 de agosto de 2014 de la Notaría Segunda de Girardot; condenó a la demandada a restituir el derecho comprado y recibido de la demandante vendedora consistente, en el 50% en común y proindiviso del derecho de dominio pleno del inmueble objeto de litis y su posesión junto con los frutos civiles en la suma de \$10.906.204, permitiéndole a la demandante usar libremente de los derechos a restituir, obligación que deberá cumplir en el término de 10 días siguientes a la sentencia; condenó a la demandante a que dentro del término de 10 días siguientes a la sentencia restituya a favor de la demandada compradora el valor del precio recibido más los intereses civiles del 0.5% mensual, en cuantía de \$37.625.000; dispuso que las sumas podrán compensarse entre las partes; dispuso que la compradora contaba con la alternativa de completar el justo precio del inmueble objeto de la compraventa en la suma de \$154.638.903 con deducción de una décima parte, es decir, de \$15.463.890, menos \$35.000.000 que ya pagó a la vendedora, resultando a su cargo para poder ejercer dicha alternativa la suma de \$104.175.013.

III. EL RECURSO DE APELACIÓN:

La parte demandada a través de su apoderado interpuso recurso de apelación argumentado que desde el año 2008 las partes venían dialogando sobre la negociación del inmueble, tal como lo aceptó la demandante en su interrogatorio,

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

por lo que se probó la excepción de caducidad o prescripción de la acción conforme al artículo 1954 del C.C.; que los frutos civiles calculados por el señor Juez a quo no armonizan con el "impuesto predial", más el duplo del mismo, según manifestó el señor Juez en la audiencia de fallo; que presentó solicitud de aclaración y complementación del dictamen pericial rendido de oficio pero las preguntas hechas en la audiencia fueron rechazadas, siendo reconocidos los vacíos del dictamen pericial en la sentencia, donde no se tuvo en cuenta la prueba de oficio decretada, debiendo las parte pagar gastos de experticia; que el señor Juez de primera instancia nunca decretó prueba de oficio para establecer los dineros entregados por la demandada a la demandante como pago del precio del inmueble, dado que realmente pagó \$40.000.000; que la suma pagada por la demandada, valga decir, \$40.000.000 debe ganar intereses moratorios comerciales y no intereses legales, como lo dijo el señor Juez a quo en la sentencia.

IV. CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sobre la presencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, no hay nada que objetar, la competencia radica en el señor Juez a quo; se cumplen las exigencias generales y específicas en la elaboración del escrito demandatorio; hay capacidad para ser parte y capacidad procesal.

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

Cabe destacar igualmente, que el trámite dado al asunto es idóneo y no se aprecia motivo de nulidad que invalide la actuación desplegada, por cuanto hubo acatamiento de los preceptos que regulan la totalidad de los actos cumplidos dentro del proceso.

CASO CONCRETO:

MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI solicitó la declaración de rescisión por lesión enorme, del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1602 de 23 de agosto de 2014 de la Notaría Segunda de Girardot, celebrado entre MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI como vendedora y MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI como compradora del derecho de cuota equivalente al 50% del inmueble ubicado en la calle 19A No. 20-07, barrio "Las Quintas" (antes La Estación) del municipio de Girardot (Cund.), identificado con matrícula inmobiliaria No. 307-37391 de la ORIP de Girardot.

El señor Juez a quo acogió las pretensiones al encontrar estructurados los elementos de la lesión enorme, negó las excepciones de mérito propuestas por la demandada, declaró no probada la objeción por error grave formulada por la demandada, condenó a la demandada a restituir el derecho comprado con los frutos producidos, condenó a la demandante a restituir a favor de la demandada el valor del precio recibido más los intereses civiles del 0.5% mensual, dispuso que las sumas podrán compensarse entre las partes; y que la compradora contaba con la alternativa de completar el justo precio del inmueble objeto de la compraventa.

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

De la anterior decisión difiere la parte demandada, señalando en síntesis que i) probó la excepción de caducidad o prescripción de la acción puesto que el término se debe contar desde que las partes iniciaron conversaciones de la negociación en el año 2008; ii) que los frutos civiles calculados por el señor Juez a quo no armonizan con el "impuesto predial", más el duplo del mismo; iii) que presentó solicitud de aclaración y complementación del dictamen pericial rendido de oficio, pero las preguntas hechas en la audiencia fueron rechazadas, siendo reconocidos los vacíos del dictamen pericial en la sentencia; iv) que nunca se decretó prueba de oficio para establecer los dineros entregados por la demandada a la demandante como pago del precio del inmueble, dado que realmente pagó \$40.000.000; y v) que la suma pagada por la demandada, valga decir, \$40.000.000 debe ganar intereses moratorios comerciales y no intereses legales.

Siendo estos los argumentos del apelante, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 328 C.G.P., a tales argumentos se circunscribe la competencia del Tribunal en sede de segunda instancia, los cuales se proceden a resolver.

Frente al **primer reparo**, valga decir la prosperidad de la excepción de "CADUCIDAD O PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN POR RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME ..", formulada por la parte demandada, la cual fundamentó en que desde el año 2008 las partes venían dialogando frente a la venta del inmueble, por lo que se debe tener en cuenta tal anualidad para la caducidad o prescripción de la acción; encuentra la Sala que debe observarse el artículo 1954 del C.C. que dispone: "*La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha de contrato.*"

Esta referencia normativa, expuesta en su literalidad, conduce a significar sin lugar a dudas que el término de prescripción allí previsto se cuenta desde la fecha del contrato, por ende no hay que hacer un mayor esfuerzo para encontrar que si el contrato de compraventa se realizó mediante escritura pública No. 1602 del 23 de agosto de 2014 (Fls. 9 a 15 C-1); al 23 de agosto de 2018 fecha de radicación de la demanda (Fl.107 vto. C-1), no se había superado el término del que trata la norma arriba transcrita, valga decir, 4 años desde la fecha del contrato, nótese que los 4 años se cumplían justo el día en que se presentó la demanda, esto es, el 23 de agosto de 2018, véase además que la demandada se notificó el 9 de noviembre de 2018 (Fl. 124 C-1), es decir, dentro del año que trata el artículo 94 del C.G.P.

Siendo ello así, no le asiste razón al recurrente dado que el término de prescripción previsto en el artículo 1954 del C.C., no se cuenta desde que las partes iniciaron conversaciones sobre la negociación sino desde la fecha del contrato, pues la citada norma no puede desatenderse, ni interpretarse de manera diferente a su genuino entendimiento.

Respecto del **segundo reparo** de la apelante, es decir, la tasación de frutos hecha por el señor Juez a quo, reparo que fundamentó la demandada en que el cálculo de frutos no armoniza con el "impuesto predial", más el duplo del mismo, encuentra la Sala que el señor Juez a quo para tasar los frutos producidos por el inmueble dio aplicación a lo previsto en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, que dispone que *"El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en*

moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente”.

El señor Juez a quo calculó frutos que debe pagar la demandada a la demandante, desde la notificación del auto admisorio de la demanda, valga decir, desde el 9 de noviembre de 2018 (Fl. 124 C-1), anualidad para la cual el avalúo catastral del inmueble objeto de compraventa era de \$70.578.000 (Fl. 145 C-1). En efecto, el equivalente a 2 veces el avalúo catastral del predio objeto de compraventa corresponde a \$141.156.000, como lo señaló el señor Juez a quo en su sentencia, cuyo 1% es la suma de \$1.411.560, suma que el señor Juez dividió en 2, dado que la demandante vendió la cuota parte que le corresponde del inmueble que correspondía al 50%, lo que arrojó un valor de \$705.780; finalmente, el señor Juez a quo descontó el 5.45% del valor total de los frutos calculados, que corresponden al área que permaneció ocupada (una alcoba) por la demandante en el predio objeto de la compraventa.

Bajo estos parámetros ninguna irregularidad encuentra la Sala en el cálculo de frutos hecho por el señor Juez de primera instancia, y por ello con base en ellos extenderá la condena a la fecha de la sentencia de segunda instancia conforme a lo dispuesto por el inciso 2º del artículo 283 C.G.P., según el cual *“El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado”.*

En este orden de ideas se extiende la condena en frutos a la fecha de esta providencia, como lo ordena el artículo 283 C.G.P., tomando como base lo dicho por el señor Juez en su sentencia así:

AÑO 2018	DESDE 9 DE NOVIEMBRE DE 2018 A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	1 MES Y 21 DIAS	CANON MENSUAL \$705.780 VALOR DIA \$23.526 21 DIAS =\$494.046	\$705.780 + \$494.046 = TOTAL: \$1.199.826
AÑO 2019	DE 1 DE ENERO DE 2019 A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	12 MESES	CANON MENSUAL \$728.223 IPC 3.18%	TOTAL : \$8.738.676
AÑO 2020	DE 1 DE ENERO DE 2020 A 31 DE AGOSTO DE 2020	8 MESES	CANON MENSUAL \$755.968 IPC 3.8%	TOTAL: \$6.047.744

TOTAL \$15.986.246

Al valor total de los frutos, esto es, \$15.986.246 el señor Juez a quo descontó el 5.45%, porcentaje que corresponde al área ocupada por la demandante en el predio objeto de compraventa, lo que arroja un valor de \$871.250; entonces \$15.986.249 menos \$871.250 arroja un valor de \$15.114.996.

Conforme a lo expuesto el cálculo de frutos a la fecha de la sentencia de segunda instancia se extiende a **\$15.114.996**, por lo que la sentencia apelada se modificara en tal sentido.

Frente al **tercer reparo** de apelación de la demandada, es decir, que presentó solicitud de aclaración y complementación del dictamen pericial rendido de oficio pero las preguntas hechas en la audiencia fueron rechazadas, siendo reconocidos los vacíos del dictamen pericial en la sentencia; encuentra la Sala que la aclaración y complementación del dictamen pericial decretado de oficio fue debatido en la audiencia de fallo de fecha 11 de febrero de 2020, centrándose en el cálculo de los frutos civiles, cálculo que realizó el señor Juez de primera instancia en la forma antes citada, observando el avalúo catastral para el año 2018 y dando aplicación al artículo 18 de la Ley 820 de 2003, como antes se explicó.

Respecto del **cuarto reparo** de la apelante, esto es, que nunca se decretó prueba de oficio para establecer los dineros entregados por la demandada a la demandante como pago del precio del inmueble, dado que realmente pagó \$40.000.000; advierte la Sala que la demandante aceptó en su interrogatorio de parte que recibió de la demandada la suma de \$35.000.000, como pago del precio por la venta del inmueble, negando haber recibido \$5.000.000 más para completar la suma de \$40.000.000; en consecuencia solo bastaba probar que la demandante si recibió los \$5.000.000 que hacían falta para completar los \$40.000.000, carga probatoria que le correspondía a la demandada, la cual no cumplió.

Finalmente, frente al **quinto reparo** de apelación, es decir, que la suma pagada por la demandada, valga decir, "\$40.000.000" debe ganar intereses moratorios comerciales y no intereses legales; advierte la Sala que la suma pagada por la demandada a la demandante fue de \$35.000.000, como antes explicó, suma a la cual debe reconocerse indexación y no intereses legales o moratorios; cabe

destacar que la indexación o corrección monetaria se reconoce a fin de de conservar el poder adquisitivo y garantizar la plena indemnización a que tiene derecho la parte demandada.

Al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC3201-2018, del 9 de agosto de 2018, con radicación No. 05001-31-03-010-2011-00338-01, con ponencia del Magistrado Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, expuso:

"... es preciso memorar que esta Corte ha explicado que la indexación del dinero obedece a razones de equidad, para contrarrestar la pérdida del poder adquisitivo de la moneda..."

En aplicación del mencionado precepto, el valor pagado por la demandada a la demandante, es decir, \$35.000.000 se indexa desde el 17 de enero de 2017 fecha del último pago relacionado en la contestación de la demandada (Fls. 196 y 208 C-1) y reconocido por la demandante en su interrogatorio de parte, hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, actualización que se calculará con base en el índice de precios al consumidor certificado por el DANE, para así dar aplicación a lo dispuesto por el inciso 2º del artículo 283 del Código General del Proceso aplicando la siguiente formula:

Valor histórico (suma a actualizar) X IPC ACTUAL (julio de 2020 último dato DANE) = VALOR PRESENTE

IPC PASADO (enero de 2017)

\$35.000.000 X 104,97 (julio de 2020) = \$39.055.490

94.07 (enero de 2017)

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

Entonces, el valor actual de la suma pagada por la demandada a la demandante es de **\$39.055.490**, y en tal sentido se modificara la sentencia apelada.

En este orden de ideas, no prospera el recurso de apelación formulado por la demandada contra la sentencia de primera instancia. No obstante, acorde con lo considerado, la sentencia motivo de censura será modificada, únicamente para actualizar la condena en frutos civiles e indexar la suma pagada por la demandada a la demandante como precio de la venta del derecho de cuota del inmueble objeto de compraventa a la forma antes vista. Se condenará a la parte apelante al pago de costas procesales de segunda instancia (art. 365 – 1° C.G.P.).

V. DECISIÓN:

Congruente con 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 los numerales **SEXTO** y **SÉPTIMO** de la parte resolutive de la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

Segundo Civil del Circuito de Girardot, el día 11 de febrero 2020, los cuales quedarán así:

"SEXTO: ORDENAR Y CONDENAR a la demandada compradora a restituir el derecho comprado y recibido de la demandante vendedora consistente, en el 50% en común y proindiviso del derecho de dominio pleno del inmueble y su posesión junto con los frutos civiles que fueron definidos en el capítulo anterior desde la notificación del auto admisorio de la demanda, el 9 de noviembre de 2018, hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia en cuantía de \$15.114.996, permitiéndole a la demandante usar libremente de los derechos que la demandada debe restituir, obligación que deberá cumplir en el término de los diez días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

SÉPTIMO: ORDENAR Y CONDENAR a la demandante vendedora para que cumpla dentro del mismo término de los diez días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia y a favor de la demandada compradora, la restitución del valor del precio recibido indexado, desde el 17 de enero de 2017, fecha del último pago relacionado en la contestación de la demandada y reconocido por la demandante en su interrogatorio de parte, hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia en cuantía de \$39.055.490."

SEGUNDO: CONFIRMAR la misma sentencia en los demás aspectos.

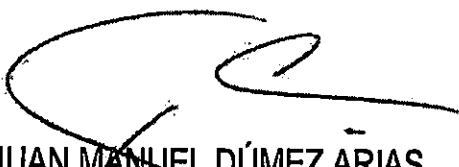
TERCERO: Condenar a la demandante al pago de costas de la presente instancia. Líquidense por el juzgado de primera instancia, con base en la suma de \$2.000.000 como agencias en derecho.

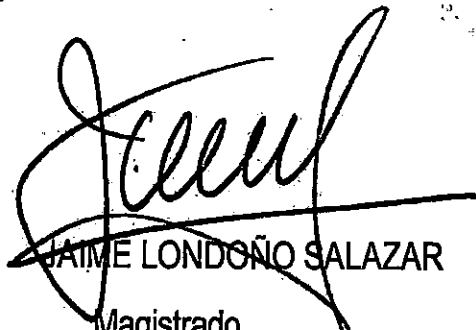
CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado


JUAN MANUEL DÚMEZ ARIAS
Magistrado


JAIME LONDOÑO SALAZAR
Magistrado

RESCISIÓN POR LESION ENORME de MARÍA YAMILE MIRANDA TAMI contra MARÍA
AZUCENA MIRANDA TAMI. Apelación de Sentencia.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA

ESTADO N°. 76



Este proveído se notifica en Estado de fecha

7 SEP 2020

La Secretaria .