127

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., trece (13) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: EXP. No. 11001400301620170145300
DEMANDANTE: GERMÁN ALFREDO PINTO ZEA
DEMANDADOS: LEANDRO AGUILAR ALMEIDA, JOSÉ LUIS MARÍA VELÁSQUEZ GARZÓN y OSCAR ALFREDO FRANCO GUZMÁN.
NATURALEZA DEL PROCESO: DECLARATIVO

SENTENCIA No. 008.

Procede el Despacho a proferir sentencia de única instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

1.- *De la demanda*:

1.1.- Germán Alfredo Pinto Zea, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, presentó demanda y solicitó:

"Primero. Solicito declarar que dentro del contrato de compraventa de derechos sucesorales y herenciales a título universal, celebrado entre Germán Alfredo Pinta Zea como vendedor y Leandro Aguilar Almeida como comprador, el cual consta en la escritura pública No. 1210 de abril 19 de 2017, otorgada en la Notaría 64 de Bogotá D.C., el vendedor demandante sufrió lesión enorme por cuanto el dinero convenido fue inferior a la mitad del justo precio.
Segunda. Como consecuencia de tal declaración, solicito señor juez, Decretar la rescisión del mencionado contrato de compraventa de derechos sucesorales y herenciales, a título universal y como consecuencia de lo anterior, dejarlo sin efecto y proceder a la cancelación de la escritura pública No. 1210 de abril 19 de 2017 otorgada en la Notaría 64 del círculo de Bogotá;
Tercera. Solicito señor juez, Decretar, dejar sin valor ni efecto y proceder a la cancelación de la escritura pública No. 1895 del 9 de junio de 2017, otorgada en la Notaría 64 del círculo de Bogotá;
Cuarta: Ordenar oficiar al señor notario 64 del Círculo de Bogotá D.C., comunicándole lo pertinente, a fin de prescindir de las escrituras públicas previamente referenciadas.
Quinta. Solicito a su señoría oficiar al registrador de instrumentos públicos de la zona centro, a fin de cancelar, la anotación No. 04 y 05, dentro del certificado de tradición y libertad del predio denominado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1843184 piso 1 o apto 101;
Sexta: Solicito a su señoría oficiar al registrador de instrumentos públicos de la zona centro, a fin de cancelar, la anotación No. 02 y

120

03, dentro del certificado de tradición y libertad del predio denominado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1843185 piso 2 o apto 201.
Séptima: En virtud de lo anterior, solicito al señor juez, Decretar sean restituidos en favor del demandante, los inmuebles ubicados en la calle 75 No. 65-73 apartamento 101 y 201 de la ciudad de Bogotá, denominados con los números de matrícula inmobiliaria No. 50C-1843184 y No. 50C-1843185.
Octava: Decretar, en favor del demandante y en contra del demandado, la devolución de los cánones de arrendamiento que ha recibido el aquí demandado, desde el mes de mayo del año 2017 y hasta tanto se verifique el pago, en una asignación mensual de $550.000, por concepto de arriendo del apto 101 del inmueble ubicado en la calle 75 No. 65-73 de esta ciudad, junto con el pago de intereses, liquidados a la tasa máxima permitida;
Novena: Decretar, en favor del demandante y en contra del demandado, la devolución de los cánones de arrendamiento que ha recibido el aquí demandado, desde el mes de mayo del año 2017 y hasta tanto se verifique el pago, en una asignación mensual de $800.000, por concepto de arriendo del apto 201 del inmueble ubicado en la calle 75 No. 65-73 de esta ciudad, junto con el pago de intereses, liquidados a la tasa máxima permitida;
Décima: Decretar, en favor del demandante y en contra del demandado, la devolución de los cánones de arrendamiento que ha recibido el aquí demandado, desde el mes de mayo del año 2017 y hasta tanto se verifique el pago, en una asignación mensual de $100.000, por concepto de arriendo del garaje, ubicado en la primera planta de la calle 75 No. 65-73 de esta ciudad, junto con el pago de intereses, liquidados a la tasa máxima permitida;
Décima primera: Que se condene a las costas del proceso."

Y adicional solicita, declarar las pretensiones innominadas.

1.2.- Como fundamento de hechos de sus pretensiones manifestó:

1.2.1.- La madre del demandante, señora Cecilia Zea Bernal (Q.E.P.D.), falleció en la ciudad de Bogotá, el 30 de octubre del año 2015, siendo el demandante, su único hijo.

1.2.2.- La madre del demandante era la propietaria del inmueble ubicado en la calle 75 No. 65-73 de esta ciudad, el cual se desenglobó en su primera y segunda planta, quedando dos bienes identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1843184 y 50C-1843185, debidamente alinderados.

1.2.3.- Al fallecer la progenitora del demandante, éste celebró un negocio jurídico con el demandado en donde negociaron sus derechos sucesorales y herenciales y con total desconocimiento para celebrar negocios de compra y venta de bienes inmuebles, e impulsao por su situación económica, vendió sus derechos herenciales a un precio irrisorio, por la suma de $10.000.000 según consta en Escritura Pública 1210 del día 19 de abril del año 2017, elevada ante la Notaría 64 del Círculo de Bogotá.

1.2.4.- El dinero neto que se le entregó al demandante fue la suma de $800.000, pues el saldo restante de $9.200.000 se utilizó por parte del

demandado para el pago de los impuestos atrasados que tenían los inmuebles.

1.2.5.- Con la venta de los derechos herenciales, el señor Leandro Aguilar Almeida, se adjudicó en sucesión los bienes inmuebles, identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1843184 y 50C-1843185, mediante Escritura Pública No. 1895 del 9 de junio del año 2017, elevada ante la Notaría 64 del Círculo de Bogotá.

1.2.6.- Los dos bienes inmuebles para la fecha de los hechos, tenían un valor de $83.970.000 el Apto 101 y de $147.967.000, que sumados dan un total de $231.937.000.

1.2.7.- El señor Leandro Aguilar Almeida se encuentra habitando el bien y el demandante hace uso de una habitación del tercer piso del predio, pues se negó a desocuparlo cuando hizo el negocio, ya que estimó que se le había engañado en el cumplimiento de este, máxime cuando le expresaron que le harían entrega de una casa en el municipio de La Calera y por eso la compraventa se estimaba en un precio tan bajo, lo cual nunca se hizo y sólo fue un artificio del demandado para engañarlo.

1.2.8.- Asimismo, manifiestan que el demandado, le hizo firmar una serie de letras de cambio en blanco por parte del demandante, quien accedió a ello, quizás, para que si se le presentaba inconveniente alguno en el negocio suscrito.

1.2.9.- En la actualidad, el demandado es quien recibe el usufructo de los cánones mensuales de arrendamiento que producen los inmuebles, por el Apto 101, por valor de $550.000; el Apto 201 se arrienda en la suma de $800.000, y el garaje por la suma de $100.000.

1.2.10.- El demandado ha actuado de mala fe, pues no contento con lesionar enormemente a su poderdante, en el precio de la compraventa de los bienes inmuebles, constituyó hipotecas de cuantía indeterminada sobre los mismos, a favor del señor José Luis María Velásquez Garzón y Oscar Alfredo Franco Güzmán, lo que denota el ánimo lesivo por parte del demandado en apropiarse del bien a toda costa.

1.2.11.- Con lo anteriormente expuesto, puede evidenciarse, que, al demandante, se le causó la lesión enorme por parte del demandado, según lo reglamentado, al haber transferido sus derechos sucesorales y herenciales por menos del 50% del justo precio.

2.- *De la contestación de la demanda*:

2.1.- El demandado, dentro del término legal actuando por intermedio de apoderado judicial, dio contestación a la demanda, formulando las excepciones de mérito denominadas "*falta de causa para invocar la acción*"; y la de "*improcedencia de la lesión enorme en cesión de derechos sucesorales*".

2.2.- Funda sus excepciones en los siguientes hechos que en síntesis son los siguientes:

2.2.1.- Manifiesta que, entre el demandante y el demandado, se celebró válidamente una promesa de compraventa, suscrito el 15 de abril de 2017, por medio del cual, el demandado prometió comprar los derechos sucesorales que le correspondían al demandante por valor total de $230.000.000 habiéndose plasmado en dicho documento la forma de pago, pago que se hizo en debida forma.

2.2.2.- Por acuerdo entre las partes, se acordó que la venta de derechos herenciales a título universal se elevara a Escritura Pública sólo por valor de $10.000.000, para así no pagar demasiados derechos notariales y así se hizo, por lo tanto, no es cierto como se hace creer en la demanda, que la venta de dichos derechos sucesorales haya sido por valor de $10.000.000, sino que se repite, se hizo por valor de $230.000.000, los cuales se pagaron en su totalidad.

2.2.3.- La lesión enorme es absolutamente improcedente pretenderla en la cesión de derechos herenciales a título universal, porque en la misma se compran son derechos de esta índole, valga decir herenciales, no bienes de ninguna naturaleza.

2.3.- El curador *ad litem* de los demás demandados, dio contestación a la demanda, ateniéndose al caudal probatorio que se recoja en el proceso, no oponiéndose ni aceptando las pretensiones de la demanda.

3.- *Del traslado de las excepciones de mérito*:

3.1.- La apoderada de la parte demandante, manifestó, que el aquí demandado Leandro Aguilar Almeida, hizo firmar al demandante, una serie de documentos que utilizó a su conveniencia, dentro de los cuales se encuentra, la promesa de venta y una serie de letras de cambio. Respecto del negocio, se le ofreció, además, una supuesta finca o terreno a las afueras de la ciudad.

3.2.- No existe elemento probatorio alguno que permita inferir por lo menos, de que se hizo entrega de ese supuesto dinero. Jamás, se hizo entrega material de los $180.000.000, como tampoco de los otros $50.000.000 restantes, el único dinero que el demandado proporcionó para realizar dicho negocio fue la suma de $10.000.000, dinero que ni siquiera fue entregado a su mandante, pues el mismo se utilizó para pagar los impuestos atrasados que tenía el inmueble, para poder tramitar el trámite escritural en Notaría.

3.3.- El demandado se aprovechó de la ignorancia, inocencia y/o necesidad del demandante, quien accedió a los negocios que de forma ventajosa le propuso el demandado.

4. *Del trámite procesal*:

4.1. Por auto de fecha primero (1) de junio de dos mil dieciocho 2018 (fl. 50), se admitió la demanda.

4.2. El demandado Leandro Aguilar Almeida, se notificó de manera personal el 7 de junio de 2018.

4.3. Los demás demandados, fueron debidamente emplazados a quien se les designó curador *ad litem*, con quien se surtió la notificación personal el 3 de diciembre de 2019.

4.4. Por motivos de la pandemia y suspensión de términos, por auto de fecha 9 de abril de 2021, se convocó a las partes a la audiencia de la cual tratan los artículos 372 y 373 del CGP, y se decretaron las pruebas correspondientes, y en ella se evacuaron todas las etapas consagradas por los artículos 372 y 373 del CGP, emitiéndose el sentido del fallo, por lo que corresponde proferir sentencia de mérito, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1.- *Problema jurídico*:

Revisada la contestación de la demanda y la contestación que se hiciera de la misma, el problema jurídico consiste en determinar si en el caso que nos ocupa, se dan los requisitos legales y jurisprudenciales, para determinar la existencia de una lesión enorme y si, por consiguiente, hay lugar a la concesión de las pretensiones de la demanda.

2.- *Análisis normativo y jurisprudencial aplicable al caso*:

2.1.- Se ha establecido que la lesión enorme es un vicio objetivo del acto generador que genera un perjuicio patrimonial de cierta dimensión para una de las partes en algunos negocios jurídicos, como la compraventa de bienes inmuebles, que, en términos del Código Civil, si es propuesta por el vendedor acontece cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, es decir, que existe una desproporción entre el justo precio del bien y el pactado.

Los artículos 1946 a 1954 del Código Civil, regulan la rescisión de la venta por lesión enorme, y aquí citamos a los artículos correspondientes:

> **"ARTICULO 1946. <RESCISION POR LESION ENORME>.** El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.
>
> **ARTICULO 1947. <CONCEPTO DE LESION ENORME>.** El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.
> El justo precio se refiere al tiempo del contrato.
>
> **ARTICULO 1948. <FACULTADES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A LA RESCISION>.** 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.

ARTICULO 1949. <IMPROCEDENCIA DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME>. <Artículo subrogado por el artículo 32 de la Ley 57 de 1887. El nuevo texto es el siguiente.> No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministerio de la justicia."

A partir de dichas normas, la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia del 18 de julio de 2017, recalcó que para estructurarse la lesión enorme en la compraventa se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: 1) que la venta no sea sobre bienes muebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia, 2) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme, es decir, menos de la mitad, o más del doble, 3) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio, 4) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria, 5) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador, y 6) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro (4) años.

2.2.- Con relación a la procedencia de la lesión enorme en venta de derechos herenciales, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 22 de febrero de 1967, con ponencia del magistrado Enrique López de la Pava, indicó:

"I. El artículo 1947 del Código Civil divide los contratos en gratuitos y onerosos y dispone que el contrato es oneroso "cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro".
A su vez el artículo 1498 ibídem subdivide los contratos onerosos en conmutativos y aleatorios y prescribe que "el contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio": Según los doctrinantes, esta distinción entre contratos conmutativos y aleatorios no ofrece más interés que el de sustraer estos últimos de la acción rescisoria por lesión enorme. La propia naturaleza del contrato aleatorio repudia esta acción rescisoria por enorme engaño.
El contrato de compraventa es oneroso por esencia y conmutativo por naturaleza. Se dice que es conmutativo por naturaleza porque hay casos excepcionales en que puede asumir el carácter de contrato aleatorio. En casación de 20 de febrero de 1948 se expresó así la Corte sobre este punto: "El contrato de venta, oneroso por esencia, es generalmente conmutativo y hasta puede tenerse como tipo de los de esta clase, porque las prestaciones a que da nacimiento se conocen ciertamente desde su celebración en forma que las partes pueden determinar el beneficio o la pérdida que van a reportar; comúnmente se estima que la cosa vale lo que por ella se paga. Sólo excepcionalmente puede asumir la venta la naturaleza de contrato aleatorio, en que la extensión de las obligaciones de los contratantes o la existencia de ellas penda de un suceso futuro e incierto que no les permita establecer inmediatamente la ganancia o

la pérdida, tal como acontece cuando la venta tiene por objeto una cosa futura y se expresa o aparece de la naturaleza del contrato que se compró la suerte; o cuando el objeto de la venta es un derecho litigioso, o un derecho en una herencia en que no hay datos ciertos sobre los resultados de su liquidación. Aceptan los doctrinantes que también puede tener esa calidad excepcional la venta de una mina propiamente dicha, sin elaboración ninguna, esto es, sin datos más o menos ciertos sobre su cantidad de producción y de su consiguiente precio, pero no las que se vendan en estado de explotación, porque, disponiéndose entonces de noticias y datos utilizables para la determinación del precio y el ajuste de la economía contractual, se excluye el evento futuro que le comunica imprevisibilidad a los resultados del contrato" (LXIII - 2057, 705).

El derecho real de herencia puede ser cedido a cualquier título, con efectos que varían según el modo de cederlo, según que el título sea gratuito u oneroso y según que haya o no inmuebles entre los bienes relictos. En doctrina asentada anteriormente por la Corte se expresó que, cuando se cede este derecho sin especificar los bienes del caudal hereditario, el cedente no responde de nada si el título es gratuito o sólo responde de su calidad de heredero cuando el título es oneroso. Además, en este segundo caso, esto es, cuando el título es lucrativo y no hay especificación de bienes, el contrato que da lugar a la cesión tiene el carácter de aleatorio y no es por tanto susceptible de ser rescindido por lesión enorme (casación de marzo 11 de 1942 - LIII - 1983, 115). Y más tarde, después de examinar los varios aspectos y consecuencias que puede presentar la cesión de un derecho hereditario, la Corte precisó así su doctrina en sentencia de casación de tres de agosto de 1954: "No se puede sostener de manera absoluta que la venta de derechos hereditarios sea siempre de carácter aleatorio. Cuando al momento de efectuar la cesión se conoce de manera cierta por los contratantes la cuantía del activo y del pasivo de la sucesión, y el número y calidad de los herederos, el objeto vendido no es cosa que quede sometida totalmente al azar de una pérdida o ganancia. La prestación en este caso no depende de un acontecimiento incierto que haga imposible su justiprecio al momento del contrato. Puede ocurrir, por ejemplo, que la cesión se efectúe después de practicados los inventarios y avalúos, cuando ya se han fijado precisamente los elementos integrantes del patrimonio herencial y los valores de los bienes relictos. En este caso la venta de los derechos herenciales no tendrá carácter aleatorio.

"De tal manera que si por regla general la venta de derechos hereditarios sin determinación de especie, es contrato aleatorio, habrá casos en que ella tenga carácter conmutativo, siendo procedente entonces la acción rescisoria al existir lesión enorme, si los derechos cedidos valieren al tiempo del contrato más de la mitad de su justo precio" (LXXVIII- 2145, 233).

3.- *De los medios de prueba*:

Ha de indicarse que de conformidad con lo normado por los artículos 1757 de la ley sustancial civil y 167 del Código General del Proceso, normas vigentes a la fecha de presentación y contestación de la demanda, incumbe a las partes acreditar de manera idónea el fundamento de hecho de sus pretensiones en el caso del demandante, y la demandada, el fundamento de hecho en los cuales funda sus excepciones.

Es así, que fueron recaudados los siguientes medios de prueba:

- Documentales:

- Quinta copia de la Escritura Pública No. 1895 del 9 de junio de 2017 elevada en la Notaría 64 del Círculo de Bogotá, mediante la cual, se protocoliza el trabajo de partición y/o adjudicación de la sucesión intestada cuya causante es la señora Cecilia Zea Bernal. (fl. 5 a 15).

- Segunda copia de la Escritura Pública No. 1210 del 19 de abril de 2017, elevada ante la Notaría 64 del Círculo Notarial de Bogotá, por medio de la cual, el señor Germán Alfredo Pinto Zea vende al señor Leandro Aguilar Almeida todos los derechos y acciones a título universal que le pueden corresponder en la sucesión de su señora madre Cecilia Zea Bernal. (fl. 16 a 18 y vuelto).

- Copia autorizada del Registro Civil de Nacimiento del señor Germán Alfredo Pinto expedido por la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá. (fl. 19 y vuelto).

- Copia autorizada del Registro Civil de Defunción de la señora Cecilia Zea Bernal. (fl. 20).

- Copia simple de un contrato de administración de un bien inmueble celebrado entre Cecilia Zea Bernal y Germán Alfredo Pinto Zea y el señor David Alfonso Páez Villamil. (fl. 21 a 23).

- Copia simple de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre David Alfonso Páez Villamil y el señor Alexander Castañeda Herrera. (fl. 24 y 25).

- Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 50C-1843184. (fl. 26 a 28).

- Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 50C-1843185. (fl. 29 y 30).

- Avalúo catastral del inmueble con la matrícula inmobiliaria 1843184 para el año 2017. (fl. 31).

- Avalúo catastral del inmueble con la matrícula inmobiliaria 1843185 para el año 2017. (fl. 32).

- Facturas de servicios públicos de gas natural y agua y acueducto. (fl. 33 y 34).

- Copia autenticada del contrato de promesa de compraventa sobre 2 inmuebles ubicados en la calle 75 No. 65-73 Apto No. 101 y 201, por valor de $230.000.000, suscrito entre el señor Germán Alfredo Pinto Zea como prometiente vendedor y el señor Leandro Aguilar Almeida, como prometiente comprador el 15 de abril de 2017. (fl. 54 a 62).

- Interrogatorios de parte.

- Declaraciones de las señoras Maribel Andrade Bohórquez, María Amparo Casas Díaz y Liliana Stella Ricaurte.

4.- *Análisis probatorio y resolución del caso*:

Sea lo primero aclarar que, aunque se haya dicho el sentido del fallo, el mismo no ata al juez al momento de pronunciar la sentencia pues los jueces en sus providencias se encuentran atados al imperio de la ley, siendo la jurisprudencia, la equidad y los principios generales del derecho, criterios auxiliares, debiendo prevalecer el derecho sustancial, sobre las formalidades jurídicas.

Siendo ello así, debe indicarse, que, al revelar el sentido del fallo, la suscrita juzgadora, manifestó que sería desestimatoria de las pretensiones de la demanda, por cuanto, la institución de la lesión enorme, debía recaer sobre venta de bienes inmuebles.

No obstante, es preciso, retomar tal apreciación, para indicar, que la norma, declara la improcedencia, cuando se trata de bienes muebles y cuando la venta se hace por ministerio de la ley, pero no excluye la venta de otros derechos reales.

Es así, que, estudiada nuevamente esta institución jurídica para pronunciar la presente sentencia, se estableció que si bien, de manera generalizada no procedía la lesión de enorme, en ventas a título universal de derechos hereditarios o del derecho real de herencia, fue porque se había establecido que el contrato así realizado, era de carácter aleatorio. Sin embargo, cuando se demuestra que tal contrato no es aleatorio, sino conmutativo, tal y como se indicó en el fundamento normativo y jurisprudencial de esta sentencia, es procedente la rescisión de la venta por lesión enorme.

En el caso que nos ocupa, ha de decirse, que entre las partes se celebraron dos contratos:

De manera cronológica, el primero de ellos, fue una promesa de venta, entre el señor Germán Alfredo Pinto Zea como prometiente vendedor y el señor Leandro Aguilar Almeida, como prometiente comprador, sobre 2 bienes inmuebles ubicados en la calle 75 No. 65-73 Aptos No. 101 y 201, identificados con matrícula inmobiliaria No. 50C-1843184 y 50C-1843185, por valor de $230.000.000, contrato celebrado el 15 de abril de 2017.

El segundo de ellos, y sobre el cual, se pide la rescisión por lesión enorme, fue una venta de todos los derechos y acciones a título universal que le pueden corresponder al vendedor Germán Alfredo Pinto Zea en la sucesión de su señora madre Cecilia Zea Bernal al señor Leandro Aguilar Almeida, contrato contenido en la Escritura Pública No. 1210 del 19 de abril de 2017, elevada ante la Notaría 64 del Círculo Notarial de Bogotá. Dicha venta se realizó por la suma de $10.000.000.

Entre uno y otro contrato, transcurrieron tan sólo 4 días.

En el contrato de promesa de venta, se indicó en la cláusula cuarta, que los inmuebles anteriormente descritos, fueron adquiridos (en un 100%, porque nada se dijo de cuotas partes) por el prometiente vendedor por sucesión de su difunta madre Cecilia Zea Bernal y en las matrículas inmobiliarias, se determina que la señora Cecilia Zea Bernal, era la propietaria de dichos bienes inmuebles, como también se demostró que el señor Germán Alfredo Pinto Zea, era hijo de la causante y por consiguiente con vocación hereditaria.

Ambos contratos son diferentes entre sí e independientes uno de otro, pero nos ayuda a comprender, que, aunque en el segundo contrato mencionado, se haya vendido a título universal los derechos y acciones que le puedan corresponder al vendedor Germán Alfredo Pinto Zea de la sucesión de su señora madre Cecilia Zea Bernal y aunque no se haya descrito en el contrato sobre qué bienes recaerían dichos derechos y acciones, es decir, el activo y el pasivo, analizando las pruebas en su conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, ha de decirse, que no se vendió un derecho aleatorio, sino un derecho cierto y determinado, teniendo en cuenta que el demandante era heredero único de la señora Cecilia Zea Bernal, quien era la propietaria de dos bienes inmuebles ubicados en la calle 75 No. 65-73 Aptos No. 101 y 201, identificados con matrícula inmobiliaria No. 50C-1843184 y 50C-1843185, respectivamente y los cuales, estaban avaluados catastralmente para el año 2017, en la suma de $83.970.000 uno y el otro en la suma de $147.967.000, siendo este el activo de dicha sucesión.

Como pasivo, se extrae de los interrogatorios de parte, que lo componía los impuestos atrasados de dichos bienes inmuebles, sin que se allegase una suma concreta de los mismos, pero que el demandante reconoce fueron de aproximadamente por la suma por la cual, se celebró el negocio, esto es, $10.000.000.

Tan ciertas son las anteriores afirmaciones, que una vez celebrado el contrato de venta de los derechos herenciales, el demandado Leandro Aguilar Almeida, mediante Escritura Pública No. 1895 del 9 de junio de 2017 elevada en la Notaría 64 del Círculo de Bogotá, protocolizó el trabajo de partición y/o adjudicación de la sucesión intestada de la causante señora Cecilia Zea Bernal y al demandado, se le adjudicaron los dos bienes inmuebles, a los cuales se ha venido haciendo referencia, trabajo de partición y adjudicación que se registró en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

De manera, que al determinarse el justo precio de la venta de derechos herenciales compuesto por un activo de $231.937.000 y un pasivo de aproximadamente $10.000.000, resulta claro, la existencia de una lesión enorme, pues el precio de la venta de tan sólo $10.000.000, fue muy inferior de la mitad del justo precio de los derechos herenciales que vendía, que vuelve y se itera, se sabía con claridad cuál era el patrimonio (activo y pasivo) de lo que compondría la masa sucesoral.

V57

Ahora bien, dice la parte demandada, que no existió lesión enorme, con fundamento en el contrato de promesa de venta, en el cual, se estableció el valor real de los bienes inmuebles sobre los cuales recaía el derecho real de herencia del demandante, y que la venta de derechos sucesorales, se estableció en un precio bajo, para evadir impuestos, pero tal argumento no es de recibo por parte de este despacho, por cuanto, cada contrato es diferente y produce distintos efectos jurídicos, pero si así fuera, ha de decirse, que la parte demandada, no demostró el cumplimiento de la promesa de venta, en especial, a lo que se refiere con el pago del precio.

Ello es así, por cuanto, si bien se estableció que el pago de los $230.000.000, serían: 1. $180.000.000 a la firma del contrato de promesa y 2. $50.000.000, a la firma de la Escritura Pública contentiva del contrato de venta, lo cierto es, que en ningún momento, el demandante afirma ni en ese contrato ni después, haber recibido la primera suma de dinero, y lo cierto es, que no existe un recibo de caja, ni una transferencia bancaria, ni un cheque que demuestre que tal entrega de dinero existió, alguna consignación, y es que, según el dicho del demandado y de los testigos, uno de los cuales, es la cónyuge y/o compañera permanente del demandado, dice que fue entregado en efectivo, pero las reglas de la experiencia enseñan, que para el común de las personas, no es fácil manejar altas sumas de dinero en efectivo, teniendo en cuenta el oficio al cual se dedica el demandado[1] y su compañera permanente[2], ni mucho menos transportar tal cantidad en una ciudad o en un contexto colombiano, que no se caracteriza precisamente por la seguridad. Lejos de cuestionar su verdadera capacidad económica, o sus ahorros, lo cierto es, que no existe prueba de tal entrega de dinero y el dicho de los testigos para comprobar que tal entrega sí existió para este despacho no resulta ser suficiente, serían creíbles, si corroborarán otras pruebas, pero las mismas obran por su ausencia.

En cuanto a la segunda suma de dinero, cuando se interrogó al demandado, realmente no supo qué decir y es que para la fecha en que tal dinero sería entregado, el demandado ya era dueño de los referidos inmuebles.

De manera, que no es posible tener como prueba de la inexistencia de la lesión enorme el contrato de promesa celebrado con anterioridad entre las mismas partes, máxime, cuando no se demostró fehacientemente y sin lugar a duda, el pago del dinero por la compra de los referidos bienes inmuebles, que para ese momento no eran de propiedad del demandante, pero que sí componían la masa sucesoral de los bienes de la causante Cecilia Zea Bernal.

En conclusión, habrá de accederse a las pretensiones de la demanda, pero sólo de manera parcial, no pudiendo este despacho a través de este proceso, declarar sin valor ni efecto, la Escritura Pública No. 1895 del 9 de junio de 2017 elevada en la Notaría 64 del Círculo de Bogotá, mediante

---

[1] Conductor de vehículo taxi, del cual no es propietario.

[2] Actualmente, ama de casa, y que, para la fecha de los hechos, no alcanzaba a recibir más de 2 SMMLV y actualmente percibe ingresos por venta de Herbalife.

138

la cual se protocolizó el trabajo de partición y/o adjudicación de la sucesión intestada de la causante señora Cecilia Zea Bernal, ni mucho menos cancelar las anotaciones correspondientes en los folios de matrícula inmobiliaria, como lo pretende la parte demandante, por cuanto, no son actuaciones que se derivan directamente de la venta de derechos sucesorales, ello es así, por cuanto, si bien, la venta de derechos sucesorales, que hoy se rescinde dio lugar a que se tramitara la sucesión notarial y a la postre, le fueran adjudicados al demandado, los referidos bienes inmuebles, este es un negocio jurídico diferente que debe ser nulitado ante el juez competente y no simplemente dejar sin valor ni efecto[3], como fue la pretensión elevada ante este despacho judicial y las anotaciones en los folios de matrícula inmobiliaria, son una consecuencia directa de la adjudicación de la sucesión, más no de la venta de los derechos sucesorales.

En ese orden de ideas y como quiera que se demostró la inexistencia de falta de causa para invocar la acción, y también se determinó que procedía la lesión enorme en cesión de derechos sucesorales, en los precisos términos aquí descritos, habrá de declararse no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

6.- Corolario de lo anterior, se concederán parcialmente las pretensiones de la demanda, se declararán no probadas las excepciones de mérito, con la consiguiente condena en costas a la parte demandada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito, propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que en la venta de los derechos sucesorales y herenciales a título universal, celebrado entre Germán Alfredo Pinto Zea como vendedor y Leandro Aguilar Almeida como comprador, el cual se realizó mediante Escritura Pública No. 1210 del 19 de abril de 2017, otorgada en la Notaría 64 de Bogotá D.C., existió LESIÓN ENORME y, por consiguiente, se DECRETA SU RESCISIÓN, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: De conformidad con lo normado por el Art. 1948 del Código Civil, el demandado Leandro Aguilar Almeida, tendrá diez (10) días, para consentir en la rescisión o completar el justo precio con deducción de una décima parte, esto es, deberá pagar a la parte demandante la suma de

[3] Los actos jurídicos no se dejan sin valor ni efecto, se nulitan, se resuelven o se rescinden.

$199.743.300[4] debidamente indexados a la fecha del pago, indexación que deberá realizarse desde el 19 de abril de 2017.

CUARTO: En caso de que el demandado consienta en la rescisión, el demandante Germán Alfredo Pinto Zea, deberá devolver la suma de $10.000.000, debidamente indexados a la fecha del pago, indexación que deberá realizarse desde el 19 de abril de 2017. En todo caso, después de transcurridos los diez (10) días, sin que el demandado Leandro Aguilar Almeida, complete el justo precio, se entenderá que consiente en la rescisión.

QUINTO: NEGAR por las razones expuestas en esta providencia, las demás pretensiones de la demanda.

SEXTO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en auto.

SÉPTIMO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Secretaría practique la liquidación de costas, teniendo en cuenta la suma de **$700.000,oo** como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.
De conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, la providencia anterior se notificó por anotación en el Estado No. 86 de hoy 17 AUG. 2021, a las 8:00 a.m.
SECRETARIA.

[4] Esta suma resulta de restarle al activo de la sucesión el pasivo, y ese resultado se dividió en diez partes, para determinar la deducción de la décima parte.