

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., cuatro (04) de mayo de dos mil veintiuno (2021)¹

Expediente: 11001-31-03-05-**2019-00200-00**
Proceso: Declarativo Verbal
Demandante: Julieth Andrea Buitrago Vargas.
Demandado: Saúl Antonio Velásquez Jiménez
Asunto: **SENTENCIA**

Se profiere sentencia de fondo al interior del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Fundamento Fáctico.

A través de apoderado judicial la señora Julieth Andrea Buitrago promovió demanda fundada en los hechos que a continuación se resumen:

1. Que las partes suscribieron escritura pública No. 0490 del 20 de marzo de 2015, en la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá, para la adjudicación y liquidación de la sociedad patrimonial de hecho, en que la se declararon un bien mueble y uno inmueble.
2. Que se estipuló como precio bruto de los bienes la suma de \$122.626.000.00 Mcte, un pasivo de \$1.565.808.00 Mcte, correspondiente a un crédito hipotecario, dejando un líquido partible de \$121.060.192.00 Mcte.
3. Que se pactó a favor de la accionante, la suma de \$15.000.000.00 Mcte en efectivo y un vehículo automotor marca Renault, Modelo 1994, placas BDI137, con un avalúo para el momento de \$3.600.000, para un total adjudicado de \$18.600.000.00 Mcte.

¹ Estado electrónico número 58 del 5 de mayo de 2021

4. Que, por su parte, se pactó a favor del accionado la partida correspondiente al lote de terreno ubicado en la calle 31b Sur No. 3-35 de la ciudad de Bogotá, avaluado en \$119.026.000.oo Mcte.; así mismo, se le adjudicó a su cargo el pasivo por valor de \$1.565.808.oo Mcte, para un total adjudicado de \$117.460.192.oo Mcte
5. Que con el anterior acuerdo la actora sufrió perjuicios económicos, representados en la desproporción de las adjudicaciones.
6. Que el inmueble adjudicado al accionado, a la fecha de la celebración del acuerdo, comercialmente estaba avaluado en más de \$122.626.000.oo Mcte, lo que hace más desproporcionada la partición y se puede tipificar lesión enorme.
7. Que el demandado posee y administra el inmueble a la fecha.

3.- Las Pretensiones.

Con base en el fundamento fáctico expuesto y la subsanación de la demanda, solicitó lo siguiente:

1. Que se declare la existencia de la escritura pública No. 0490 del 20 de marzo de 2015 en la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá, por la que se celebró la adjudicación y liquidación de la sociedad patrimonial de hecho entre las partes.
2. Que se declare la existencia del contrato contenido en la escritura pública en comento, como un contrato de compraventa, por el cual la accionante vende el 50% de su adjudicación.
3. Que se declare la mala fe manifiesta del demandado, ante la desproporción de la partición y su enriquecimiento injusto.
4. Que se declare que la demandante sufrió lesión enorme, según el artículo 1497 del Código Civil, en la escritura contentiva del contrato enunciado.
5. Que en consecuencia se rescinda el contrato de compraventa del 50% del bien inmueble por causa de lesión enorme.
6. Que se declare que el demandado se enriqueció injustamente.
7. Que se declare que el demandado debe restituir el dinero en exceso a la actora en la suma de \$41.930.096.oo Mcte, junto con todos sus componentes, anexidades, usos, para un total de \$135.100.609.oo Mcte.
8. Que se le condene en consecuencia al demandado a pagar los dineros referidos en el punto anterior.
9. Que se condene en costas al demandado.²

4.- Actuación Procesal.

² Pretensiones materialmente reiteradas en la subsanación de la demanda.

4.1. Subsana la demanda se admitió en auto de 29 de abril de 2019, corriéndose el respectivo traslado a la pasiva, bajo el trámite del proceso verbal.

4.2. El señor Saúl Antonio Velásquez, enterado de la admisión de la demanda, y por conducto de apoderado judicial, contestó la demanda, oponiéndose a sus pretensiones, a la estimación de los perjuicios y dando réplica al fundamento fáctico de la misma (folios 123 a 139).

4.3. Propuso como excepciones las de: (i) **“COSA JUZGADA MATERIAL”**, pues, a su juicio, con la escritura pública suscrita se transigió lo respectivo a la liquidación y adjudicación de los bienes, declarando disueltas todas sus diferencias patrimoniales, además de que la accionante fue consciente del contenido de aquella; (ii) **“PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA”**, en la medida que en la presente demanda se pretenden bienes muebles y con fundamento en el artículo 2º de la Ley 791 de 2002, por lo tanto se configuraría la prescripción de tres (3) años que señala el artículo 4º de la mencionada ley, al haberse presentado la demanda el 19 de marzo de 2019 y la liquidación y adjudicación de la sociedad patrimonial de hecho el 20 de marzo de 2015; (iii) **“BIEN PROPIO DEL DEMANDADO”**, siendo que el inmueble adjudicado al accionado corresponde a un bien adquirido por el mismo señor Saúl Antonio Velásquez con anterioridad al 10 de diciembre de 2004, fecha en que inició la unión marital de hecho y que como tal, a la luz del artículo 3º de la Ley 54 de 1990 no hacen parte de la sociedad patrimonial; (iv) **“INEXISTENCIA DE CAPITULACIONES PATRIMONIALES”**, pues, al no haber capitulaciones ni antes ni después de iniciarse la convivencia, por consiguiente, el accionado no aportó, ni donó, ni hizo concesiones sobre su bien propio a la sociedad patrimonial de hecho; (v) **“AUSENCIA LEGAL DE LESIÓN ENORME”**, teniendo en cuenta que el artículo 1947 y siguientes del Código Civil predicen la lesión enorme de los contratos de compraventa de bien inmueble, ajeno al acto de disolución y liquidación de sociedad patrimonial de hecho como en el presente caso, además de que no se encuentra acreditada real y legalmente esta figura, sin embargo, considera que debe aclararse la escritura para excluir el bien propio del demandado; (vi) **“ABUSO DEL DERECHO”**, pues, se pretenden derechos ya recibidos por la actora, en lo que le correspondía de la liquidación de la sociedad patrimonial, quedando saldadas las eventuales acreencias patrimoniales

generadas dentro de la unión marital de hecho, por lo que, a su juicio, la accionante aprovechó la falta de claridad y precisión del texto de la escritura pública No. 0490 del 20 de marzo de 2015; (vii) **“ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA”**, al pretender la accionante enriquecerse a expensas del bien propio del accionado; (viii) **“COBRO DE LO NO DEBIDO”**, en tanto que, en primer término, no se le debe acreencia alguna a la demandante, pues el derecho que reclama ya fue saldado y, en segundo término, la cuantía que reclama no es veraz, a la luz del artículo 3º de la Ley 54 de 1990; (ix) **“TEMERIDAD Y MALA FE DE LA DEMANDANTE”**, siendo que la buena fe que se presume de las actuaciones de la demandante se desvirtúa con el hecho de no haber aportado ella copia de la escritura pública 891 de 2004, desconocer la actora el contenido de la certificación de libertad y tradición del inmueble pretendido, aducir haber adquirido el bien dentro de la unión marital – siendo una afirmación falsa- y pretender que el accionado aporte un cuaderno que no puede adosar, se mantuvo silente en cuanto a otro cuaderno que prueban que la accionante recibía dinero de los cánones de arrendamiento y asume que todos los espacios estuvieron arrendados, cuando es consciente de que no todos se pueden arrendar, por los problemas de consumo de drogas en el sector; (x) **“BUENA FE DEL DEMANDADO”**, puesto que lo que se le entregó a la accionante por valor de \$18.600.000.00 Mcte fue lo que consideró justo, a pesar de que el bien inmueble era propio del accionado, además de que éste le dio a aquella lo relativo a derechos de escrituración y notariales del apartamento ubicado en el Municipio de Soacha, Cundinamarca y también que a la fecha tiene afiliados a la actora y a Johan Leandro Cruz Buitrago al Sistema de Seguridad Social en Salud, bajo la Nueva EPS; (xi) **“MAYOR VALOR DEL BIEN INMUEBLE POR LA CORRECCIÓN MONETARIA”**, teniendo en cuenta que las mejoras o reparaciones realizadas al bien inmueble en discusión no fueron significativas que hubieran valorizado la casa lote y fue producto, más bien, de la corrección monetaria, en consecuencia coincide con los postulados del parágrafo del artículo 3º de la Ley 54 de 1990; y (xii) la que denominó **“LA GENÉRICA O INNOMINADA”**.

5. Agota la etapa de instrucción, se escucharon las alegaciones, precisándose que el fallo se emitiría por escrito a lo cual se procede en esta providencia.

CONSIDERACIONES

1.- Validez Procesal.

Este Juzgado observa satisfechos los presupuestos procesales, por cuanto, es competente para conocer del asunto³, los extremos de la controversia tienen capacidad para ser parte, la demanda reúne los requisitos de forma y legales. Además, no se advierte vicio que pueda invalidar lo actuado, y deba ser declarado de oficio.

2.- Problema Jurídico.

Con fundamento en el cúmulo probatorio, corresponde a esta Agencia Judicial determinar si en el presente caso concurren los elementos que estructuran la figura de la lesión enorme que dé lugar a la rescisión y, si es el caso, proceder con la cuantificación de los perjuicios.

3.- De la figura de la lesión enorme en general y su aplicación a la liquidación de la sociedad patrimonial de hecho.

Es bien sabido que la equidad se yergue como un principio transversal del sistema jurídico continental, y en el que se haya particularmente asentado nuestro derecho nacional. Su aplicabilidad se cuenta a lo largo y ancho de la codificación civil y, específicamente, en cuanto a los contratos conmutativos onerosos, en la teoría de la lesión enorme y la doctrina del enriquecimiento sin justa causa, entre otras figuras.

Como lo enseñó el doctrinante Arturo Valencia Zea:

“Desde los romanos se consideró la usura en los negocios como inmoral, como lesiva de la voluntad de las buenas costumbres. En los modernos sistemas jurídicos, este principio fundamental ha tomado dos orientaciones principales: una, la que se dieron los mismos romanos, consistente en hacer aplicaciones concretas mediante la laesio enormis; la otra representada en ciertas leyes alemanas (...) En general, cuando un negociante, en virtud de ciertas circunstancias, sobre todo por encontrarse en una situación apurada o de necesidad, o por el escaso desarrollo de sus facultades mentales, o por su inexperiencia

³ Atendiendo a lo dispuesto por el Honorable Tribunal Superior de Bogotá al resolver el conflicto de competencia suscitado por el Juzgado 10 de Familia de Bogotá.

en el comercio, realiza un negocio que manifiestamente es perjudicial a sus intereses, en verdad no ha expresado libremente su voluntad, es decir, que ésta ha sido viciada.

El Código Civil materializó esta idea exigiendo un criterio numérico, esto es, una relación entre el valor del objeto del negocio y lo que se recibe o se da por él, por una parte; y, por otra, circunscribió tal concepto a un número limitado de negocios:

(...)

7) Partición de bienes (CC., art. 1405, párr. 2o). El adjudicatario que ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota en relación con la que ha correspondido a los otros adjudicatarios, es titular de la acción de lesión enorme”.⁴

La lesión enorme, por tanto, “...es un vicio objetivo del acto generador de un perjuicio patrimonial de cierta dimensión para una de las partes en algunos negocios jurídicos.”⁵

Para que se estructure esta figura rescisoria, por lo menos, en la compraventa, se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954).⁶

Ahora bien, el artículo 7º de la Ley 54 de 1990 prevé que para la liquidación de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes son aplicables las reglas contenidas en el Libro IV, Título XXII, Capítulos I al VI del Código Civil y por tal vía se abre la posibilidad de rescindir la partición de dicha sociedad,

4 VALENCIA Z., Arturo. Derecho Civil, Tomo I Parte General y Personas. Decimosexta Edición. Temis. (pp. 563 y 564).

⁵ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 18 de julio de 2017. SC10291-2017.

⁶ Entre otras, pueden consultarse las sentencias civiles de 6 de mayo de 1968 (G.J. 2297 a 2299, págs. 98 y ss.); 5 de julio de 1977, G.J. CLV, p. 157); Cas. Civ. de 23 de abril de 1981 (G.J. 2407, págs. 415); 18 de agosto de 1987 (G.J. 2427, págs. 117 y ss.); y 15 de diciembre de 2009 (Exp. 1100131030101998-17323-01). Según referencia de Sentencia del 18 de julio de 2017. SC10291-2017.

a la manera de la sociedad conyugal, por expreso mandato del artículo 1405 ibidem⁷.

A dicho de la Corte Suprema de Justicia:

“Precisamente, la antedicha norma establece de modo general que las particiones se anulan o rescinden de la misma manera que los contratos. En verdad las particiones son actos y no contratos, lo cual no obsta para que sobre ellas recaiga alguna causal genérica de nulidad, como tampoco se descarta que pueda haber una ruptura de la proporcionalidad de las adjudicaciones que a cada partícipe se otorgan y, de contera, que ello pueda deparar una lesión enorme. Desde el propio comienzo, el artículo 1405 del Código Civil tiene consagrado que los actos partitivos pueden adolecer de nulidad y también de lesión enorme. Como se ve, las reglas del Código Civil permiten trazar la nítida diferencia entre las referidas acciones, las que, por tanto, no pueden confundirse.”⁸

Sea también útil memorar lo que la jurisprudencia del tribunal de cierre de esta jurisdicción ha trazado en punto de la rescisión de particiones. A este respecto, en la sentencia del 30 de junio de 2011⁹ instruyó lo siguiente:

“(…)en nuestro ordenamiento jurídico la figura de la lesión enorme se consagró de manera fragmentaria, con un criterio objetivo, y con soluciones diversas frente a las distintas hipótesis en las que el legislador tuvo a bien establecer consecuencias para determinados eventos en los que se presenta una importante desproporción o desequilibrio en las prestaciones – ventajas o sacrificios- que un acto reporta a quienes lo celebran, ocasionando en algunos casos la rescisión del respectivo acto o contrato, o en otros el reajuste de las condiciones del mismo que califiquen de vejatorias.

*En el supuesto específico de la rescisión por lesión enorme de la partición de bienes comunes, se presenta la peculiaridad de que el negocio jurídico correspondiente no genera prestaciones correlativas, de tal manera que pueda realizarse un juicio de comparación entre lo entregado y lo recibido, para efectos de determinar la proporción existente entre uno y otro. Por el contrario, en la partición o división de bienes, a cada uno se le habrá de entregar “lo suyo”, sin que deba dar a cambio, **por lo que el criterio básico para examinar la justicia del trabajo partitivo ha de ser la relación entre lo efectivamente entregado y la cuota respectiva, considerada ésta como la medida ideal del derecho que tiene el comunero sobre la cosa común (artículo 2323 del Código Civil), en cuyo caso, si los bienes finalmente asignados como consecuencia de la partición conducen a que lo recibido resulta ser inferior a la mitad del valor de la cuota, se entenderá que ese comunero ha sido lesionado enormemente, con la consecuencia particular de que el***

7 Artículo 1405: Las particiones se anulan o se rescinden de la misma manera y según las mismas reglas que los contratos.

8 Sentencia del dos de febrero de dos mil nueve. Ref: Exp. No. 05001-3110- 008-2000-00483-01. M.P. Edgardo Villamil Portilla.

⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Arturo Solarte Rodríguez. Ref.: 20001-3103-003-1998-00238-01

afectado con dicha circunstancia, podrá pedir que se rescinda el correspondiente acto de partición, esto es, que cesen sus efectos hacia el futuro y que dicha determinación tenga igualmente efectos hacia el pasado – si ello es posible-, con las restituciones recíprocas a que haya lugar.

*En tal sentido se pronunció la Sala en anterior oportunidad, al precisar que “la lesión está estructurada en nuestro régimen civil sobre un factor meramente objetivo (el justo precio), con toda independencia del móvil subjetivo y de la manera como éste haya influido en el consentimiento. **No se consulta, frente a la rescisión por lesión enorme, entonces, si la voluntad fue afectada por error, fuerza o dolo. Simplemente el desequilibrio hay que apreciarlo alrededor de la desproporción de las prestaciones, en cuanto alcance el grado señalado, para caso por la ley...**Ha sostenido también la Corte: “La partición no es un acto especulativo, pues no se inspira en un deseo de lucro o ganancia como la mayoría de los contratos, sino en el propósito de repartir los bienes comunes en proporción a la cuota de cada comunero. Esta circunstancia justificaría por sí sola la aceptación de la lesión como causa de la rescisión en las particiones, pero además el legislador ha tenido en cuenta el principio de la igualdad que inspira para aceptarla como vicio de ellas... Mas no cualquier perjuicio sufrido por un copartícipe es constitutivo de lesión viciosa: se requiere que tal perjuicio alcance a más de la mitad de la cuota, lo que, dicho en otras palabras, significa que el valor del monto de los bienes recibidos por el copartícipe, sea inferior a la mitad de la cuota que realmente le corresponde” (G.J., T. CXXXII, pág. 51)” (Cas. Civ., sentencia del 4 de abril de 1990).” (negritas del Despacho).*

4.- De la prescripción y caducidad de la lesión enorme.

El artículo 1954 del Código Civil establece que: “**la acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato**”

Sobre esta norma, la Corte Suprema de Justicia enseñó¹⁰ lo siguiente:

“6. Examinado al tamiz de las consideraciones precedentes el artículo 1954 del Código Civil, conforme al cual “...La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato”, se tiene, en primer lugar, que el legislador se abstuvo de calificar expresamente la naturaleza de ese plazo, omisión que además de generar cierto desconcierto, torna imperioso para el intérprete determinarla; en segundo lugar, que del mismo se ha predicado inveterada y uniformemente, que comporta una de las condiciones de prosperidad de la pretensión rescisoria derivada de la lesión enorme, o sea, que uno de los requisitos esenciales de dicha acción estriba, justamente, en que la misma debe ejercitarse en el anotado lapso (XCV, pág. 771; sentencias del 16 de julio de 1993, y

¹⁰ En sentencia de la Sala de Casación Civil del 23 de septiembre de 2002, M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles, EXP. 6054.

del 29 de noviembre de 1999, entre otras); igualmente, como más adelante se verá, que ese lapso obedece a la necesidad de dotar de certidumbre y firmeza los negocios jurídicos.

Destacadas, pues, estas particularidades del señalado plazo, se impone inferir que se trata de un término de caducidad que, en cuanto tal, fija precisa y fatalmente el tiempo durante el cual debe ejercitarse la acción.

En efecto, si como acaba de expresarse, dicho lapso ha sido calificado por la Corte, de tiempo atrás y de manera invariable, como uno de los presupuestos de prosperidad de la referida pretensión, bien pronto se advierte, entonces, que en ella el transcurrir del tiempo se comporta, por sí mismo, como una condición sustancial para su ejercicio, característica esta que, precisamente, se corresponde, como ya se dijera, con la funcionalidad típica de la caducidad. Subsecuentemente, su fijación no puede quedar supeditada, de ninguna manera, al arbitrio del demandado, esto es, a que este comparezca a invocar el vencimiento del plazo, cabalmente, porque dejaría de ser un elemento estructural de aquella.

Del mismo modo, dado que la mencionada acción postra la relación jurídica, llevándola a un innegable estado de fragilidad e incertidumbre, ha querido el legislador que tal situación desaparezca, supeditándola a un término fatal e improrrogable, de manera que la estabilidad de los negocios jurídicos y, desde luego, la de los derechos que de ellos dimanar, queden consolidados, en un término objetivamente conmensurable, ajeno por ende, a dilaciones derivadas de actitudes subjetivas, distintas, por supuesto, al ejercicio mismo de la acción.

Si bien no se niega, como adelante se verá, que encomiables exigencias de justicia reclaman la posibilidad de rescindir, en las condiciones previstas en la ley, aquellos negocios afectados por un notorio desequilibrio económico en las prestaciones de los distintos involucrados, no es menos cierto que la seguridad del tráfico jurídico reclama, a su vez, que la volubilidad a la que esas relaciones jurídicas quedan sometidas se desvanezca rápidamente y en medio de la menor zozobra posible para quienes deban enfrentar tal pretensión.

De ahí que sea más evidente y perentoria la carga del interesado: le incumbe accionar en el término imperiosamente previsto por el ordenamiento, so pena que su facultad se extinga irremediablemente, sin que haya lugar a la suspensión o interrupción del mismo, derivadas de las condiciones subjetivas de las partes o de la conducta que éstas hubiesen denotado; es decir que dicho plazo corre con objetividad fatal.

Infiérese, por consiguiente que, vencido el cuatrienio consagrado en el artículo 1954 del Código Civil, sin que se hubiese ejercitado la acción, se extingue tal facultad de manera automática, particularidad que, justamente, permite al juez decretarla de oficio, sin que deba esperar actos complementarios derivados de la actitud asumida por el demandado. El contratante sabe de antemano, que cuenta con un determinado tiempo para ejercitar su

acción, sin que la expiración del mismo halle justificación en su dejadez, sino en el mero vencimiento del aludido plazo.”

5.- De la renuncia a la acción rescisoria por lesión enorme.

Sobre la renuncia a la acción rescisoria por lesión enorme, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en reiterada jurisprudencia se ha referido en cuanto a la ineficacia de las cláusulas de esta naturaleza en los negocios, particularmente en los contratos de compraventa que estatuye el artículo 1950 de la codificación civil y la posibilidad de que pueda operar, bajo ciertas condiciones. Bástenos con memorar la sentencia del 15 de diciembre de 2009 que el Juzgado se permite citar *in extenso* por ser útil al entendimiento de este punto:

“El artículo 1950 del Código Civil dispone sobre este punto lo siguiente:

“Si se estipulare que no podrá intentarse la acción rescisoria por lesión enorme, no valdrá la estipulación; y si por parte del vendedor se expresare la intención de donar el exceso, se tendrá esta cláusula por no escrita”.

El tema ha sido tratado por la jurisprudencia de la Corte y al respecto ha precisado, en sentencia de casación n°. 360 de 19 de diciembre de 2005, lo que a continuación se reproduce:

“(…) ha de observarse cómo el artículo 1946 del Código Civil prescribe que el `contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme”, al tiempo que el artículo 1947 ibídem preceptúa que el vendedor la sufre “cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende”, mientras que el comprador la padece en aquellos eventos en que `el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella`.

“Esta referencia normativa, expuesta en su literalidad, como la que también cabría hacer del artículo 1948 de la misma codificación, conduce a significar que tales preceptos, todos a uno, aluden justamente a que debe ser en el contrato de compraventa donde ha de presentarse la lesión, y no en ninguna otra parte, pues nada distinto ha de comprenderse cuando el primero de los señalados preceptos enseña que el `contrato de compraventa podrá rescindirse`. Se supone, entonces, que el elemento fundamental en orden a establecer si uno de los negociantes sufrió lesión enorme, ha de buscarse en el interior del contrato mismo, pues es en relación con lo que allí se hubiere pactado que el legislador prescribió la acción en cuestión.

“Siendo ello así, como en puridad de verdad lo es, no puede desatenderse, por consiguiente, ese contexto general en vía de interpretar el genuino entendimiento del citado

artículo 1950, no sólo porque así lo manda el artículo 30 de esa misma codificación, cuando dispone que `el contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya dentro todas ellas la debida correspondencia y armonía´, sino en razón a que de esa manera lo aconseja la lógica con que deben examinarse las normas jurídicas.

“De suerte que si las disposiciones que establecen la estructura cardinal de la rescisión por lesión enorme tienen como soporte el contrato objeto de la compraventa, la interpretación que ha de hacerse del artículo 1950, cuando dispone que si `se estipulare que no podrá intentarse la acción rescisoria por lesión enorme, no valdrá la estipulación´ y que `si por parte del vendedor se expresare la intención de donar el exceso, se tendrá esta cláusula por no escrita´, no puede ser sino en el sentido de que la renuncia que allí se prohíbe no es otra que la verificada por los contratantes directamente en el respectivo negocio jurídico, que no la realizada en acto diferente.

“En este orden de ideas resulta palmario, con arreglo al método interpretativo referenciado, que cuando la disposición en cuestión manifiesta que si `se estipulare que no podrá intentarse la dicha acción”, está aludiendo a la estipulación que sobre el particular se incluya en el contrato mismo y no, como erradamente lo entienden los censores, a una determinación establecida en acto diferente. Y es que no podría ser de ninguna otra manera, pues, en tratándose de negocios jurídicos, la expresión `estipulación´, más que apuntar a un acuerdo de voluntades autónomo e independiente, esto es, al contrato propiamente considerado, hace referencia a uno de los aspectos incorporados o regulados en una convención determinada, o, cual lo define la Real Academia Española en la acepción que viene al caso, `cada una de las disposiciones de un documento público o particular´; es decir, que, contrario a lo pregonado por la censura, la expresión verbal objeto de análisis no es el contrato como tal sino una de sus partes”.¹¹

6.- Caso concreto.

Bajo los anteriores derroteros jurisprudenciales procede el Despacho a abordar el objeto del litigio y decidir de fondo la cuestión planteada.

6.1.- De la acción rescisoria de lesión enorme:

De la remisión que efectúa el artículo 1405 del Código Civil, a cuyo tenor las particiones se anulan o se rescinden de la misma manera y según las mismas reglas que los contratos, se concluiría que los presupuestos de la acción en cita son los siguientes: a) que la masa partida y partible contenga bienes inmuebles (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); b) que la

¹¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 15 de diciembre de 2009. M.P. Ruth Marina Díaz. Ref.: Exp. 1100131030101998-17323-01.

divergencia entre lo que debió recibir el compañero permanente y lo que recibió efectivamente fuere menos de la mitad (art. 1405 C.C.); c) que no se haya renunciado a la acción rescisoria; d) que los bienes adjudicados en la partición reprochada no se hubiesen perdido en poder del adjudicatario (art. 1951); y e) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954).

Pártase por referir, en primera medida, la ausencia de dudas en cuanto a la legitimación que ostentan los extremos en litigio para acudir a este Estrado, con ocasión de la acción rescisoria por lesión enorme invocada como fundamento de las pretensiones de la demanda, amén de su participación en el acto que motiva la demanda.

Ahora, conviene anotar que la existencia de la unión marital de hecho y la conformación de la sociedad patrimonial entre los señores Saúl Antonio Velásquez Jiménez y Julieth Andrea Buitrago Vargas, es un tema pacífico, tanto que originó el acto que es motivo de la acción. Con todo, es un tema que no correspondería dilucidar a través de esta acción, máxime si en cuenta se tiene que en la misma escritura pública 0490 del 20 de marzo de 2015 se refiere en su ordinal primero *“Que mediante acta número ochocientos veintisiete (827) de fecha veintiséis (26) de noviembre del año dos mil diez (2010) de la Comisaría Cuarta de Familia de San Cristóbal, se declaró la EXISTENCIA DE LA UNIÓN MARITAL DE HECHO y la existencia de la sociedad patrimonial de hecho entre los comparecientes, la cual legalizaron desde el diez (10) de diciembre de dos mil cuatro (2.004).”*.

Ahora bien, el acto partitivo de la sociedad patrimonial de hecho que llegaron a consolidar las partes se enunciaron como activos conformantes, por un lado, el lote de terreno marcado con el número dos de la manzana “U” de la parcelación estela, ubicado en la calle 31B Sur, Np 1-35 este de la ciudad de Bogotá, inmueble matriculado bajo el número 50S-160515 y que se avaluó en dicho acto por la suma de \$119.026.000.oo Mcte, adquirido en compraventa por el señor Saúl Antonio Velásquez Jiménez a Celestino Caballero Vargas; y por otro lado, el vehículo, marca Renault, modelo 1994, de placas BDI137 de servicio particular y avaluado en \$3.600.000.oo Mcte, a nombre de la señora Julieth Andrea Buitrago. Ascendiendo el activo total a la suma de \$122.626.000.oo Mcte.

De igual forma, el patrimonio liquidado consideró un pasivo único de \$1.565.808.00 Mcte, que sustraído del activo bruto, dio un total de \$121.060.192.00 Mcte de activo partible.

La repartición del patrimonio común, se efectuó de la siguiente manera: se adjudicó a la señora Julieth Andrea Buitrago, aquí accionante, la suma de \$15.000.000.00 Mcte que el señor Saúl Antonio Velásquez, demandado, le entregó en efectivo y de sus recursos propios, y el vehículo automotor ya enunciado, para un total adjudicado de \$18.600.000 Mcte.

Mientras que, al señor Saúl Antonio Velásquez se le adjudicó el inmueble y asumió el pasivo único, por un total de \$117.460.192.00 Mcte.

Así pues, de la mera verificación del acto jurídico objeto de la pretensión rescisoria, se extrae con facilidad que cumple los presupuestos de la vía jurídica que invoca:

En primer lugar, el cúmulo patrimonial considera un bien inmueble, que fue finalmente adjudicado en su totalidad a uno de los compañeros permanentes.

No obstante, el accionado, beneficiario de esta adjudicación en particular, fue insistente en sus intervenciones en la calidad de bien propio del predio, el que, según su dicho, adquirió con anterioridad a la constitución misma de la unión marital de hecho y, por supuesto, de los efectos patrimoniales derivados de este fenómeno; y, por tanto, consideró que dicho bien no debió haber sido siquiera objeto de la partición, debiendo haber sido excluido del acto liquidatorio, al no haber capitulaciones, ni aporte, ni donación, ni concesión sobre éste, su bien propio, a la sociedad patrimonial de hecho. Por este hecho, incluso, solicitó en las excepciones, la aclaración de la escritura pública contentiva del acto reprochado.

Empero, lo cierto es que en la escritura pública No. 490 de 2015 no se hizo mención alguna de la supuesta calidad de bien propio que recaía sobre el bien inmueble en cuestión, mencionándose apenas la forma en que fue adquirida por uno de los compañeros permanentes y, por el contrario, de común acuerdo, sus suscribientes de forma explícita agregaron a la masa partible el bien sin condicionamiento. Con ello es claro que, independientemente de la naturaleza del bien, como propio o de sociedad patrimonial de hecho o de la

existencia o no de capitulaciones, se deduce la voluntad conjunta de los compañeros – y en particular el demandado - de agregarlo a la masa a partir. Ahora, lo relativo a dicha particularidad escapa a este asunto, pues el despacho, en este tipo de acción, debe verificar objetiva y meramente el acto demandado. Itérese, el análisis de la procedencia de esta acción se circunscribe al criterio objetivo de lo contenido en la escritura pública que contiene el acto demandado.

Tan evidente fue la voluntad de los suscribientes que, incluso con posterioridad a la firma del acuerdo liquidatorio, no se procedió a la aclaración de la escritura pública, la que ahora el demandado solicita, como a manera de pretensión, lo que claramente, también, exorbita la acción alegada génesis de la causa y soslaya la técnica jurídica que requería, si fuere el caso, demanda en reconvención.

Para ahondar en razones, en la cláusula décima de la escritura pública 490 de 2015, en la que ambos comparecientes renunciaron a reclamar gananciales sobre los demás bienes que tenga cualquiera de las partes, distintos a los enunciados en el acto liquidatorio se explicó que “...**los <bienes> declarados son los únicos que conformaron en la unión marital de hecho**”, reforzando la circunstancia anotada. (negrilla adicionada por el despacho)

En segundo lugar, se muestra prístino el hecho de que la partición que en justicia tocaba a la actora, correspondió a menos de la mitad de la que efectivamente se le adjudicó. Y es que, si el activo neto ascendió a la suma de \$121.060.192.00 Mcte, la cuantía a adjudicar a cada uno de los compañeros permanentes sería la suma de \$60.530.096.00 Mcte. Sin embargo, dado que el señor Saúl Antonio Velásquez asumió la totalidad del pasivo por valor de \$1.565.808.00 Mcte y, además, entregó en efectivo la suma de \$15.000.000.00 Mcte a la señora Julieth Andrea Buitrago, **la cuota que conforme a la ley le hubiera correspondido a esta última, sería la suma de \$43.964.288.00 Mcte.**

Contrario a ello, su participación llegó apenas a la suma de \$18.600.000.00 Mcte, por cuenta de la adjudicación del vehículo de placas BDI137 de servicio particular, avaluado en \$3.600.000.00 Mcte y el dinero entregado por el señor Saúl Antonio Velásquez. Es decir, que lo asignado finalmente como

consecuencia de la partición a la señora Julieth Andrea resulta ser inferior a la mitad del valor de la cuota que en justicia le correspondía, es decir, la suma de \$21.982.144.00 Mcte¹². Mientras que la diferencia entre lo efectivamente entregado del acto partitivo y lo que en justicia le correspondía a la accionante es de \$25.364.288.00 Mcte¹³.

Resulta pertinente anotar que, como tal, las pretensiones de la demanda no se dirigen a reprochar el valor real del inmueble o de cualquiera de los activos y, por la naturaleza del acto partitivo, diferente a los contratos conmutativos onerosos, ni la ley ni la jurisprudencia exigen determinar per se el valor real o justo precio de los bienes que hacen parte del activo de la masa patrimonial, sino que, únicamente, la diferencia cuantitativa ha de considerarse en la relación entre lo efectivamente adjudicado y lo que correspondía realmente adjudicar, en virtud de las reglas de partición del caso. Por lo anterior, las consideraciones del accionado, en cuanto al valor comercial del inmueble, según peritaje que adosó, no resultan de recibo.

En tercer lugar, a pesar de que en la “NOTA UNO”, posterior a la cláusula novena de la escritura pública 490 de 2015 los comparecientes manifestaron que ante el hecho de que las adjudicaciones no correspondieron a un cincuenta por ciento para cada uno, declararon que la partición fue de común acuerdo, voluntario y espontánea y la misma tiene carácter de cosa juzgada, por lo que renunciaron recíprocamente a cualquier reclamación y en la cláusula décimo cuarta del mismo instrumento se estipuló que las partes declararon resueltas sus diferencias y, por consiguiente, ninguno de los comparecientes podría reclamar derecho adicional a los establecidos en dicho instrumentos, se evidencia que los suscribientes, en particular, no consideraron la renuncia específicamente a la acción rescisoria, tan es así, que conscientemente declararon que el acuerdo era ley para las partes y podría ser revocado únicamente por orden judicial (cláusula décimo segunda); y, en cualquier caso, tal renuncia no hubiera tenido efecto alguno.

Mírese que, de conformidad con el derrotero jurisprudencial de las líneas antecedentes, la renuncia a la acción rescisoria por lesión enorme no tiene efecto alguno cuando se estipula en el contrato mismo, y en este caso, en el acto jurídico de la liquidación de la sociedad patrimonial, a voces de lo

¹² La mitad de \$43.964.288.00 Mcte.

¹³ \$43.964.288.00 menos \$18.600.000.00 Mcte.

normado en el canon 1950 del Código Civil, bajo la premisa de que tal estipulación "no valdrá". De manera que, para que una renuncia de este cariz tuviera algún efecto, la parte afectada hubiera debido renunciar en una actuación posterior, lo que aquí no se probó.

En cuarto lugar, tampoco se demostró que los bienes adjudicados en la partición reprochada se hubiesen perdido en poder de ninguno de los adjudicatarios y en particular, el bien inmueble, continua en el dominio del señor Saúl Antonio Velásquez, como lo demuestra el certificado de libertad y tradición adosado al dictamen pericial que aportó el demandado, con fecha de impresión el 22 de febrero de 2019 y última anotación realizada la número 007, correspondiente a la adjudicación en liquidación de sociedad patrimonial de hecho.

En quinto lugar, también evidencia el Despacho que la acción rescisoria se ejerció dentro del término legal de cuatro años que estatuye el artículo 1954 del Estatuto Civil, puesto que si se cuenta desde la suscripción del acto partitivo, el 20 de marzo de 2015, los cuatro años con los que contaba la parte para intentar la acción rescisoria finalizaron el 20 de marzo de 2019, sin embargo, la demanda fue interpuesta el 19 ese mismo mes y año, encontrándose por tanto en el término oportuno para tal efecto.

Mírese, también, que el accionado el 21 de mayo de 2019 se enteró del auto admisorio proferido el 29 de abril de esa misma anualidad – notificado el 30 de abril por estado a la accionante -, según constancia obrante a folio 44 del cuaderno principal físico. Es decir, que el accionado fue notificado dentro del término de un año posterior a la notificación de la admisión por estado al extremo actor, lo que da lugar a que la figura de la interrupción de la prescripción opere por completo, a tono con lo que estipulan las reglas del artículo 94 del Código General del Proceso.

Bajo estas consideraciones, entonces, la excepción de prescripción de la acción propuesta por el demandado no está llamada a prosperar, como quiera que, la norma especial que estatuye el término prescriptivo para la acción rescisoria por lesión enorme es el artículo 1954 del Código Civil y no, como erradamente lo esgrimió el excepcionante, el artículo 2º y el 4º de la Ley 791 de 2002.

De manera que, estructuradas las exigencias para la pretensión por dicha causa lesiva no hay lugar alguno a incursionar en discusiones relacionadas con la buena fe de la parte accionada o la pretendida mala fe de la actora – según lo propuso el demandado -, los móviles de las partes para haber realizado un trabajo de partición que no respetara la equidad propia de tales actos o cuestión similar o si hubo error, fuerza o dolo en el consentimiento de alguno de los suscribientes del acuerdo que hoy se reprocha, pues por la objetividad de esa figura no es necesario entrar a disquisiciones sobre temas subjetivos.

Así mismo, al responder la acción rescisoria bajo estudio a eventos objetivos, como ya se dijo, **no hay lugar a declarar un cobro de lo no debido**, ni a un abuso del derecho, instituciones jurídicas que no fueron objeto de prueba por el interesado, convencimiento que, por el contrario, sí deriva de la concurrencia de los elementos de la lesión enorme conforme a lo atrás referido.

Considera, pues, esta Agencia Judicial que la acción rescisoria invocada está llamada a prosperar, **por lo cual se declarará la lesión enorme en el acto de liquidación de la sociedad patrimonial de hecho contenido en la escritura pública No. 490 de 2015**. Escritura cuya declaración de existencia no resulta menester por el estrado judicial, siendo que la misma se encuentra demostrada por las documentales aportadas y su estudio parte, justamente, de dicha existencia.

Sin embargo, en lo que respecta a las pretensiones tendientes a declarar el enriquecimiento sin causa del demandado, no hay lugar ni aún a su estudio, puesto que la acción por la que se intentó el decaimiento del acto no fue *in rem verso*, o de enriquecimiento sin causa, sino la rescisoria por lesión enorme, sin que se hubieran propuesto en acumulación las pretensiones conforme a la técnica que exige el artículo 88 del Código General del Proceso. En todo caso, es patente que el enriquecimiento del que fue beneficiario el demandado, según lo manifestó la actora, no carece de causa jurídica¹⁴ y, por el contrario el aumento de su patrimonio se encuentra justificado en el hecho

¹⁴ Recuérdese que la antañña figura del enriquecimiento ilegítimo o sin causa “...se produce siempre que un patrimonio recibe un aumento, positivo o negativo, a expensas de otro, sin una causa jurídica que lo justifique”. Ver. VALENCIA Z. Arturo. Derecho Civil, Tomo I Parte General y Personas. Decimosexta Edición. Editorial Temis. P. 208.

mismo de la liquidación de la sociedad patrimonial y la adjudicación del bien inmueble objeto de las pretensiones de la demanda, lo que constituye la causa o justificación jurídica del ejercicio de las facultades de propietario, excluyendo, por contera, dicha institución civil.

Tampoco hay lugar a declarar como un contrato de compraventa el acto de liquidación de la sociedad patrimonial, en tanto que, a pesar de que tenga la naturaleza de un negocio jurídico, no existe precio o contraprestación en dinero de ninguna de las partes, según corresponde al contrato de venta, acorde con lo que establece el canon 1849 del Código Civil, sino que implica la distribución de bienes en común por el acto del fenecimiento de la vida marital de hecho; y, aun cuando se hubiera dado dinero por parte de uno de los compañeros permanentes al otro, el móvil de dicha acción no responde a la onerosidad propia de la compraventa y el acto de pago del precio, sino, a la compensación en la repartición de los bienes comunes que, en principio, debe ser equitativa.

Ni mucho menos hay lugar a examinar si hay lugar a declarar una mala fe del accionante, conforme a la pretensión tercera de la demanda, pues la objetividad propia de la institución de la lesión enorme, tantas veces aludida atrás, excluye una circunstancia de este tipo y la hace inane.

6.2.- Indexación de los valores en dinero e intereses.

Al declararse la lesión enorme del convenio liquidatorio, resulta necesario proceder a la actualización de los valores, ya sea que se rescinda la liquidación de la sociedad patrimonial o se mantenga, según el accionado haga uso de la facultad que estatuye el artículo 1407 del Código Civil. Recordando que la actualización de los valores o indexación, no responde a una sanción, pues *“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; luego, 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 rédito lucrativo.”*¹⁵

Esta actualización de los valores en dinero habrá de realizarse desde la fecha del acto afectado de lesión enorme¹⁶.

La actualización se hará con base en el índice de precios al consumidor -IPC hasta la fecha más reciente a la proyección de esta sentencia, según datos disponibles del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, y con la fórmula siguiente:

$$VA = VH \times IPC \text{ Final} / IPC \text{ Inicial}$$

De donde: VA = valor actualizado, VH = valor inicial, IPC Final = Índice de Precios al Consumidor actual (107,12 de acuerdo con el DANE), IPC Inicial = Índice de Precios al Consumidor de la fecha de suscripción de la liquidación (que a marzo de 2015 fue del 84,45);

Hechas las operaciones, la diferencia entre lo entregado y la cuota que en justicia correspondía a la accionante actualizada correspondería a la suma de \$32.173.150,15 Mcte¹⁷ y la suma de dinero que el accionado entregó a la actora al momento de la liquidación y como parte de su cuota, ascendería ahora a \$19.026.643.00 Mcte¹⁸.

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 del artículo 1617¹⁹, acorde con el inciso segundo del artículo 1948 del Código Civil, desde la fecha de la

¹⁵ Sentencia de la Sala de Casación Civil. SC10291-2017, del dieciocho (18) de julio de dos mil diecisiete (2017). Radicado. No. 73001-31-03-001-2008-00374-01. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

¹⁶ Ver *ibidem* que unifica criterio de la Sala de Casación Civil a estos efectos.

¹⁷ Recuérdese que el valor original calculado por el Juzgado en líneas anteriores fue de \$25.364.288.00 Mcte.

¹⁸ Que para la fecha del acto de liquidación fue de \$15.000.000.00 Mcte.

¹⁹ Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

El interés legal se fija en seis por ciento anual.

demanda, esto es, el 19 de marzo de 2019 y hasta el momento en que se haga el pago, bien sea, se insiste, 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.

6.3.- De los frutos.

Alrededor de los frutos del inmueble que fuera adjudicado al demandado, acorde con los factores de persuasión de este expediente, deben hacerse las siguientes precisiones:

Ha reiterado la Corte Suprema de Justicia que a las partes les corresponde, «...sin perjuicio de las atribuciones oficiosas del juez, impulsar con su comportamiento procesal las bases sobre las cuales se haría posible la condena por ella solicitada al pago de frutos y perjuicios lo mismo que el de su quantum...», al punto que si descuidan esas cargas se impone decisión desestimatoria sobre esos tópicos (SC 084 de 16 de diciembre de 1997, expediente 4837. Juicio análogo en SC de julio de 2005, rad. 1999-00246-01)²⁰.

Así mismo, ha precisado que “la atribución para decretar pruebas de oficio no es ilimitada o absoluta, ni puede servir de pábulo para suplir la falta de diligencia de las partes, pues «de otra forma, se desdibujaría el equilibrio judicial que gobierna a los litigios y que impone 'respetar las cargas probatorias procesales que la normatividad vigente ha reservado para cada uno de los sujetos que intervienen en esa relación procesal' (Sent. Cas. Civ. 23 de agosto de 2012, Exp. 2006 00712 01)». (SC de 3 de octubre de 2013, Rad. 47001-3103-005-2000-00896-01)”²¹.

En el presente caso, la parte interesada pidió marginalmente los frutos en la pretensión séptima, sin embargo, no promovió actuación eficaz alguna tendiente a demostrar su existencia y su tasación, más allá del juramento estimatorio que aportó en folio aparte de la demanda.

²⁰ Ver ibidem.

²¹ Ibidem.

Del cúmulo probatorio, solamente se pudo establecer que en uno de los apartamentos que hacen parte del bien adjudicado al accionado en el acto de liquidación, se encuentra viviendo el señor Francisco Morales Castro desde julio de 2018, quien también tiene en arriendo un parqueadero. El testigo señaló haber iniciado la tenencia pagando como canon la suma de \$340.000.00 Mcte por el apartamento y la suma de \$70.000.00 Mcte. Emolumentos que desde el año 2019 se elevaron a \$360.000.00 Mcte y \$75.000,00 Mcte, respectivamente y en su orden, sin que hubiera referido otro aumento para el año 2020²².

Sin embargo, ese mismo testigo indicó que los apartamentos no siempre se encuentran ocupados y aun cuando refirió que existían otros espacios arrendados al momento de su deposición, su testimonio resultó insuficiente a efectos de determinar cuánto pagaba cada inquilino por él señalado, ni tampoco la accionante aportó elemento de prueba con el que se pudiera llegar al convencimiento de la existencia de acuerdos contractuales actuales sobre el inmueble o una parte o partes de éste ni los cánones pagados al accionado.

Para tales menesteres no basta con el solo juramento estimatorio, por demás debatido por el accionado, como tampoco el cuaderno adosado, en el que aparecen anotaciones de seguimiento de los arrendamientos hasta septiembre de 2014²³, es decir, con anterioridad a la fecha de liquidación de la sociedad patrimonial, siendo que era imperativo que se demostrara cabalmente la existencia de frutos producidos por el inmueble y de su cuantía para su reconocimiento.

Debe apuntarse que no es posible hacer un cálculo presuntivo de los cánones de los demás apartamentos sobre el *1% sobre el valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo* a partir del artículo 18 de la Ley 820 de 2003²⁴, puesto que dicha norma únicamente señala el tope máximo del arrendamiento de un inmueble o una parte de este para vivienda urbana, mas no hay una regla o disposición exacta que permita al

²² En consideración a que rindió testimonio el audiencia del 15 de septiembre de 2020.

²³ Obrante a páginas 166 a 348 del cuaderno principal digitalizado.

²⁴ ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. 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.

intérprete presumir el valor de un canon de arrendamiento con dicho máximo, por demás, que corresponde al fuero contractual y a los acuerdos entre las partes; y también, porque para el presente caso no es posible saber a ciencia cierta a qué porcentaje o parte del inmueble corresponde cada uno de los apartamentos para realizar un eventual cálculo.

En estas condiciones, el cálculo de frutos solo podrá tener en cuenta los cánones de arrendamiento que ha reconocido el señor Francisco Morales como inquilino, al ser el único del que pudo probarse el pago de cánones de arrendamiento y su cuantía, por cuenta de su propio testimonio, decretado recibido a instancias del demandado.

A tono con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1948 del Código Civil, los frutos solo pueden pedirse desde la fecha de la demanda, que en este caso es el 21 de marzo de 2019, a 10 días de la finalización de ese mes.

Así pues, teniendo en cuenta los 10 días correspondientes al canon de ese periodo hasta el mes de abril de 2021, y a manera ilustrativa, los frutos debidos a la fecha serían los siguientes:

AÑO	MES	CANON APTO.	CANON PARQ.	TOTAL CÁNONES	ASIGNACION A LA PARTE	
2019	marzo	\$116,129.03	\$24,193.55			
	abril	\$360,000.00	\$75,000.00			
	mayo	\$360,000.00	\$75,000.00			
	junio	\$360,000.00	\$75,000.00			
	julio	\$360,000.00	\$75,000.00			
	agosto	\$360,000.00	\$75,000.00			
	septiembre	\$360,000.00	\$75,000.00			
	octubre	\$360,000.00	\$75,000.00			
	noviembre	\$360,000.00	\$75,000.00			
	diciembre	\$360,000.00	\$75,000.00			
	2020	enero	\$360,000.00	\$75,000.00		
		febrero	\$360,000.00	\$75,000.00		
marzo		\$360,000.00	\$75,000.00			
abril		\$360,000.00	\$75,000.00			
mayo		\$360,000.00	\$75,000.00			
junio		\$360,000.00	\$75,000.00			
julio		\$360,000.00	\$75,000.00			
agosto		\$360,000.00	\$75,000.00			
septiembre		\$360,000.00	\$75,000.00			
octubre		\$360,000.00	\$75,000.00			
noviembre		\$360,000.00	\$75,000.00			
diciembre		\$360,000.00	\$75,000.00			
2021	enero	\$360,000.00	\$75,000.00			
	febrero	\$360,000.00	\$75,000.00			
	marzo	\$360,000.00	\$75,000.00			
	abril	\$360,000.00	\$75,000.00			
TOTALES		\$9,116,129.03	\$1,899,193.55	\$11,015,322.58	\$5,507,661.29	

Según lo anterior, se condenará al pago de frutos a favor de la accionante por la suma de \$5.507.661,29 Mcte.

En resumen, se declarará la lesión enorme de la liquidación de la sociedad patrimonial suscrita por las partes el 21 de marzo de 2015, desechando las excepciones de mérito propuestas; sin embargo, no se accederá a las pretensiones primera, segunda, tercera y sexta. Se conminará al accionado para que haga uso de la facultad prevista en el artículo el artículo 1407 del Código Civil, por la que podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión del citado acto, o evitarla ofreciéndole a la lesionada y asegurándole el suplemento de su porción en numerario²⁵ ²⁶, debidamente indexado y con sus respectivos intereses, además del pago de frutos.

De consentir en la rescisión del acto se ordenará la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo y en el certificado de tradición del vehículo automotor asignado en su momento a la actora, así como la devolución de lo pagado en efectivo a la señora Julieth Andrea Buitrago Vargas por el señor Saúl Antonio Velásquez Jiménez y el pago de éste a aquella de los frutos que dejó de percibir.

En tanto que no se accedió a la totalidad de las pretensiones de la demanda, se reconocerán costas a favor de la actora, pero parcialmente, acorde con las reglas del artículo 365 del Código General del Proceso. Considera el Juzgado por lo anterior, condenar hasta en un 50% del total de las costas a la parte accionada.

DECISIÓN

En mérito de lo así expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República, por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR no probadas las excepciones propuestas por el demandado, por lo expuesto en la parte motiva.

²⁵ No hay lugar a la deducción de la décima parte del artículo 1948 del Código Civil, pues a juicio de este estrado el canon 1407 de la misma obra resulta ser norma especial para tales efectos y no dispone deducción alguna, sino, únicamente, el ofrecimiento y aseguramiento del suplemento de la porción del lesionado en numerario.

²⁶ Véase la tercera acepción de concepto de “numerario” que expone el Diccionario de la Real Academia Española, como “**3. m. Moneda acuñada, o dinero efectivo.**”.

SEGUNDO. DECLARAR que hubo lesión enorme para la demandante en el acto liquidatorio de la sociedad patrimonial de hecho conformada por Julieth Andrea Buitrago Vargas y Saúl Antonio Velásquez Jiménez, mediante escritura pública No. 0490 del 20 de marzo de 2015 en la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá.

TERCERO. De acuerdo con lo previsto en el artículo 1407 del Código Civil, el accionado podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión del citado acto, o evitarla si completa el justo precio, conforme fue expresado en la parte motiva.

Para evitar la rescisión con la complementación del justo precio, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia el señor Saúl Antonio Velásquez Jiménez deberá consignar en depósito judicial a órdenes de este proceso, la suma de TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA PESOS CON QUINCE CENTAVOS (\$32.173.150,15 Mcte), valor ya indexado, más los intereses civiles del 6% sobre dicha suma, desde la demanda (20 de marzo de 2019) y hasta el momento del pago.

CUARTO. De no hacer uso el demandado de ese derecho en la oportunidad señalada, se declara en firme la rescisión del contrato, en cuya eventualidad deberán cumplirse las siguientes prestaciones:

a) En el plazo de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de este proveído la demandante Julieth Andrea Buitrago Vargas deberá restituir al demandado la suma de *DIECINUEVE MILLONES VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS* (\$19.026.643.00 Mcte.), que ya están debidamente indexados, más los intereses civiles del 6% sobre dicha suma, desde la demanda (20 de marzo de 2019) y hasta el momento en que se haga el pago.

b) Se ordena cancelar la escritura pública No. 0490 del 20 de marzo de 2015 en la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá, así como su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-160515 y en el certificado de tradición del vehículo marca Renault, modelo 1994, de placas BDI137. En oportunidad se deberán librar las comunicaciones respectivas. OFICесе

QUINTO. CONDENAR al señor Saúl Antonio Velásquez Jiménez al pago de los frutos debidos a la señora Julieth Andrea Buitrago Vargas, en la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON VEINTINUEVE CENTAVOS (\$5.507.661,29 Mcte.), lo cual deberá efectuar en el término de diez días contados a partir de la ejecutoria de este proveído.

SEXTO. NEGAR las pretensiones primera, segunda, tercera y sexta de la demanda, por las razones anotadas en el considerando de esta providencia.

SÉPTIMO. CONDENAR PARCIALMENTE en COSTAS al señor Saúl Antonio Velásquez Jiménez, en un 50% y a favor de la señora Julieth Andrea Buitrago Vargas. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$2.354.260.65 Mcte, que corresponden al 50% fijado²⁷. Tásense por secretaría.

Cópiese, Notifíquese y Cúmplase

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
JUEZA

JDC

²⁷ Correspondientes al 3.5% del total de las pretensiones, según las reglas del Acuerdo o. PSAA16-10554. Agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, disminuidas en el porcentaje de la condena parcial de costas.

Firmado Por:

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5844b42c4dd51c5d6a498ff670b6b848ba9b97d3f49b3d21847e0cdc9a4fb8bd**

Documento generado en 04/05/2021 10:15:14 AM