

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**Rama Judicial del Poder Publico**  
**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá, D.C., siete de julio de dos mil veintiuno

**REF: VERBAL de JUAN CARLOS BARRAGAN BECHARA contra CAROLINA VACA MATEUS**  
**RADICACIÓN: 11001310301220190003100**

Procede el juzgado a pronunciar el fallo que en derecho corresponda en el proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL:**

**DEMANDA: JUAN CARLOS BARRAGAN BECHARA**, actuando por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda verbal contra **CAROLINA VACA MATEUS**, solicitando como **pretensiones**:

(i) Se declare la rescisión por lesión enorme de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 923 del 25 de mayo de 2017 de la Notaría 41 de Bogotá, suscrita por el demandante como vendedor y la demandada como compradora, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 102ª No. 9 – 57E, parcela B, interior 9 de esta ciudad, toda vez que, a criterio del actor, éste recibió por dicha venta un valor inferior a la mitad del justo precio.

(ii) Se condene a la rescisión del contrato suscrito entre demandante y demandada, cuyo valor del inmueble se pactó en la suma de \$250.000.000,00, precio que resulta inferior a la mitad del justo precio, según acto de permuta realizado por el extremo demandado con una diferencia de \$490.000.000,00.

(iii) Se condene a la demandada a completar el justo precio del valor del inmueble de conformidad con lo probado en el plenario, el que menos una décima parte asciende a la suma de \$441.000.000, 00.

(iv) Se condene al extremo pasivo a pagar los frutos de tipo civil que hubiese percibido el demandante por valor de \$23.249.999, 00.

(v) Se condene a la demandada al pago de las costas.

**FUNDAMENTOS FACTICOS:** La parte actora fundó sus pretensiones en los siguientes hechos (fls. 50 y 51):

- Que mediante Escritura Pública No. 923 del 25 de mayo de 2017 de la Notaría 41 de Bogotá, JUAN CARLOS BARRAGAN BECHARA vendió la casa de habitación ubicada en la Calle 102ª No. 9 – 57E, parcela B, interior 9 de Bogotá, a la señora CAROLINA VACA MATEUS, acordando como precio la suma de \$250.000.000, 00.

- Que mediante informe de perito evaluador realizado bajo la metodología de la oferta en el mercado del sector, el predio objeto de venta del bien fue avaluado comercialmente en la suma de \$599.400.000, 00.

- Que de conformidad con lo dispuesto en el art. 1947 del C.C. el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, en este caso, el demandante recibió por la venta del inmueble antes aducido menos del 50% del justo precio.

- Que al recibir el actor un valor inferior al justo precio del inmueble, se configura una lesión enorme como hilo conductor para solicitar la rescisión del contrato, dado que los hechos objeto de la demanda no se encuentran enmarcados dentro de las causales de improcedencia para su ejercicio establecidas en los arts. 1949 y 1951 del C.C.

- Que en la conciliación prejudicial desarrollada el 20 de febrero de 2018 la demandada no manifestó su intención de vender el inmueble, sin embargo, con posterioridad a esa data se inscribió en el folio de matrícula la transmisión del derecho de dominio por parte de aquella al señor Roberto Ramírez, siendo un hecho de mala fe.

- Que el extremo demandado le transfirió al señor Roberto Ramírez el dominio del bien a cambio del apartamento 502 ubicado en la Carrera 51 No. 106-36 de Bogotá con el parqueadero de uso exclusivo No. 18 y depósito No. 16, más \$260.000.000, oo, valor que obedeció a la diferencia existente entre los dos inmuebles que fueron objeto de permuta, lo que significa que el predio recibido en venta por el acá demandante fue entregado por la demandada por \$740.000.000.

- Que, si bien es cierto, la señora CAROLINA VACA MATEUS permutó el inmueble que le fue vendido por el demandante, no lo es menos, que dicha acción la realizó por un valor mayor de lo había pagado, excediendo el valor inicial, ya que de acuerdo con el certificado catastral el bien para el año 2017 (*fecha en que se realizó la venta*) tenía un avalúo de \$163.976.000, oo, y para el año 2018 \$201.137.000, oo.

- Que no se tiene conocimiento de la producción de frutos de ninguna naturaleza que haya percibido directamente la demandada en el tiempo que el inmueble estuvo bajo su derecho real de dominio.

- Que de haber tenido el actor el predio en su poder hubiese podido percibir frutos por arrendamiento desde el día de celebración de la venta (25 de mayo de 2017) hasta la fecha de la permuta (3 de marzo de 2018), a razón de \$2.500. 000.oo mensuales, para un total de \$23.249.999, oo.

**ADMISION:** Mediante auto del 25 de febrero de 2019 (fl. 63) se admitió la demanda.

**NOTIFICACION Y EXCEPCIONES:** La demandada una vez notificada en forma personal, según acta vista a folio 68, por intermedio de apoderada judicial y dentro del término concedido para ello, contestó la demanda proponiendo como medios exceptivos los que denominó "***DOLO, INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA, MANIOBRA FRAUDULENTE, INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME, FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR, TEMERIDAD O MALA FE DEL DEMANDANTE y FRAUDE PROCESAL***" (folios 226 231).

La parte demandante, dentro del término de traslado, recorrió el escrito de excepciones presentado por el extremo demandado (fls. 236 a 240).

**RECAUDO PROBATORIO:** Mediante auto calendado 4 de diciembre de 2020, se decretaron las pruebas del proceso, documental obrante en el expediente, interrogatorio de parte y testimonios.

El despacho por auto adiado 3 de mayo de 2021, efectuando el control de legalidad que exige el art. 132 del C.G.P., dejó sin valor y efecto los numerales 2º, de los ítems "I. PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE" y "II. PRUEBAS SOLICITADAS POR LA DEMANDADA", para en su lugar, decretar como prueba los dictámenes periciales elaborados por ARBIVAL y ASESORES PROFESIONALES INMOBILIARIOS E INGENIERIA – API, así mismo, citó al perito FERNANDO NOGUERA MOYA para interrogarlo en audiencia.

**AUDIENCIA DEL PARAGRAFO DEL ART. 372 DEL C.G.P.:** La misma se celebró el 1º de junio de 2021, en ella se llevaron a cabo las siguientes etapas; **CONCILIACION:** Se declaró fracasada pues las partes no llegaron a ningún acuerdo (minuto 15:15 videograbación II); **INTERROGATORIO A LAS PARTES** (minuto 16:15 videograbación II), **FIJACIÓN DEL LITIGIO:** (minuto 1:17:55 videograbación II) se realizó la fijación del litigio indicándose los hechos que se aceptaron, los que no lo fueron y que serán materia de prueba en el proceso; **MEDIDAS DE SANEAMIENTO:** No hubo lugar a ello, toda vez que no se observó vicio procesal alguno (minuto 15:40 videograbación I).

**PRACTICA DE PRUEBAS:** Las pruebas decretadas en autos del calendados 4 de diciembre de 2020 y 3 de mayo de 2021, se practicaron en la audiencia ante mencionada, prescindiendo el despacho de los testimonios decretados de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 212 del C.G.P.

**ALEGACIONES:** En la referida audiencia las partes hicieron uso de ese término (minuto 1:01:40 videograbación I).

Teniendo en cuenta la complejidad del presente asunto el despacho advirtió a las partes en audiencia que la decisión de instancia se preferiría por escrito, por tal razón ingresó el expediente para dictar la providencia que correspondiente.

### **CONSIDERACIONES:**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales, necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el Juzgado es competente para conocer del mismo, las partes gozan de capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

### **MARCO NORMATIVO:**

La teoría de la **RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME** fue desarrollada por la doctrina y la jurisprudencia, con fundamento en nuestra legislación, en el

artículo 1946 del Código Civil, mediante el cual se dispone **"El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme."**

Seguidamente el art. 1947 ídem, desarrolla la ocurrencia de la lesión enorme al señalar **"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."**

En determinados negocios jurídicos se considera que existe lesión cuando el perjuicio patrimonial que recibe una de las partes, es consecuencia de la falta de equivalencia en las prestaciones requeridas por la naturaleza del contrato.

En ese sentido, la ley no permite una desproporción enorme entre las prestaciones de las partes, que envuelve de una parte un injusto empobrecimiento, y de la otra, el correspondiente enriquecimiento indebido, al respecto de la lesión enorme en los contratos de compraventa la Corte Suprema de Justicia – Sala Casación Civil, en sentencia del 3 de julio de 2018, Magistrado Ponente: LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, expediente No. 15001-31-03-001-2009-00161-0 señaló **"En torno a la anotada figura, esta Corte se ha pronunciado en los siguientes términos: "fue erigida para restablecer la llamada justicia conmutativa, pues es de entender que, en los contratos de esa estirpe, en aras de garantizar un mínimo de equilibrio en las relaciones jurídicas, las recíprocas prestaciones deben ser, en cierta medida, proporcionales. Si no existe, por lo tanto, equilibrio entre los beneficios de un acto o contrato y los sacrificios efectuados tendientes a obtenerlos, nace el derecho para solicitar la rescisión del negocio, sin perjuicio, claro está, de que sea consentida o frenada por el contratante contra el cual se pronuncia."**

**En el contrato de compraventa, concretamente el caso del vendedor lesionado, que es el planteado en el sub-judice, el vicio se estructura 'cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende' (artículo 1947 del Código Civil). En ese orden, objetivamente, el precio convenido y el justo precio, todo obviamente para la época de la compraventa, o de la promesa de celebrarla, en el evento de que ésta preceda a aquélla, como lo ha precisado la jurisprudencia, constituyen los elementos a confrontar en pos de establecer si existe la desproporción en la magnitud aludida, porque al fin de cuentas el sustrato de la acción radica en evitar un recíproco e injusto empobrecimiento y enriquecimiento de las partes (...)"**.

Así las cosas, la lesión enorme consiste para el derecho colombiano, en vender la cosa por más del doble de su justo precio o comprarla por menos de la mitad de este según los parámetros que a ese propósito relata el artículo 1947 del Código Civil, el que por lo demás establece que el justo precio es aquél que tenga la cosa para el *"momento del contrato"*.

Por su parte, el art. 1951 ídem contempla la improcedencia de la acción rescisoria en cabeza de comprador y vendedor cuando es perdida la cosa en poder de aquel o por enajenación de esta por parte del comprador.

## **PROBLEMA JURIDICO**

El problema jurídico en este caso se circunscribe a determinar si hay lugar o no a declarar la rescisión por lesión enorme de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 923 del 25 de mayo de 2017 de la Notaría 41 de Bogotá, suscrita por el demandante como vendedor y la demandada como compradora, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 102ª No. 9 – 57E, parcela B, interior 9 de esta ciudad, como lo pretende el actor.

### **CASO CONCRETO:**

Aplicando los requisitos señalados en el marco teórico al presente asunto, el juzgado observa:

En el sub-lite el demandante pretende se declare rescindido por lesión enorme el contrato de venta celebrado entre éste en calidad de vendedor, y la demandada como compradora, contenido en la Escritura Pública No. 923 del 25 de mayo de 2017 de la Notaría 41 de Bogotá, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20141171, ubicado en Calle 102ª No. 9 – 57E, parcela B, interior 9 de Bogotá.

Se ha definido la **LEGITIMACION EN LA CAUSA** como la calidad radicada en determinada persona para demandar o ser demandada por ser sujeto de la relación debatida o por ministerio de la ley.

No es presupuesto procesal, pues mira es al derecho sustancial y, por ende, su ausencia genera fallo adverso a las pretensiones.

Respecto de ese tema, la Corte Suprema de Justicia en Auto del 26 de Julio de 1991, citando jurisprudencia inserta en G.J. CXXXVIII, 364/365, señaló:

***"Para que esa pretensión sea acogida en la sentencia es menester entre otros requisitos, que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado. De donde se sigue que lo concerniente a la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del derecho procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar en el fondo el litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor."*** (subraya el despacho).

En este asunto el demandante no se encuentra legitimado para iniciar la presente acción rescisoria por lesión enorme, como se pasa a analizar.

La parte actora allegó junto con la demanda copia de la Escritura Pública 923 del 25 de mayo de 2017 de la Notaría 41 de Bogotá (fls. 3 a 9), que da cuenta del contrato de compraventa efectuado respecto del inmueble ubicado en Calle 102ª No. 9 – 57E, parcela B, interior 9 de Bogotá, entre JUAN CARLOS BARRAGAN BECHARA como vendedor, y CAROLINA VACA MATEUS como compradora. Como precio de la venta las partes estipularon el valor de \$250.000.000.00.

Dicho instrumento se perfeccionó con su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20141171, anotación 25, tal y como se desprende del certificado de tradición de este adosado a folios 26 a 29.

Igualmente se acreditó con dicho folio de matrícula inmobiliaria la permuta que realizó la demandada CAROLINA VACA MATEUS sobre el referido bien al señor ROBERTO RAMIREZ CANO, mediante Escritura Pública No. 411 del **3 de marzo de 2018**, según anotación 29, hecho que fue corroborado por las partes.

La demandada en el interrogatorio de parte que absolvió (minuto 22:30 y 1:12:05 videograbación II), indicó que con posterioridad al contrato de

compraventa objeto de las pretensiones, le salió un comprador al bien, negocio jurídico que formalizó a través de una permuta con el señor Roberto Ramírez, haciendo la tradición de este en marzo del año 2018.

La presente demanda fue radicada el 15 de enero de 2019, conforme hoja de reparto vista a folio 47.

Dispone el art. 1951 del C.C. ***"Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato.***

***Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa; salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte"***.

Se colige de dicha normatividad que cuando la cosa es perdida en poder del comprador o enajenada por éste, resulta improcedente la acción rescisoria por lesión enorme.

En ese sentido, como en el presente caso el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20141171 que fue objeto de compraventa por parte del demandante a la acá demandada mediante el instrumento respecto del cual se pretende la rescisión por lesión enorme, fue enajenado posteriormente por CAROLINA VACA MATEUS a un tercero con anterioridad a la radicación de la presente demanda, el actor no se encuentra legitimado para ejercer la acción rescisoria.

Jurisprudencialmente se ha decantado que la acción rescisoria por lesión enorme procede cuando la cosa vendida aún se encuentra en el patrimonio del comprador, frente al tema la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil en sentencia del 30 de enero de 2017, Magistrado Ponente: CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO, expediente No. 11001-3103-024-1993-2889-01 precisó ***"Se ofrece como asunto claro que el restablecimiento de la justicia contractual, rectamente entendida, sólo puede lograrse a condición de que la cosa vendida aún permanezca bajo el gobierno jurídico del comprador y, por tanto, haga parte de su patrimonio. Si el problema, a la postre, es que el contrato provocó una alteración desmedida en el patrimonio de ambas partes: la una porque lo acrecentó, y la otra porque lo vio menguado, no es de extrañar que el derecho a rescindir el contrato por causa de lesión enorme, únicamente exista mientras el inmueble haga parte de los haberes del adquirente, no sólo porque la preservación del statu quo facilita restablecer el equilibrio patrimonial erosionado por causa de la lesión -lo que se ofrece dificultoso cuando la cosa perece materialmente-, sino también porque si el inmueble ha pasado a manos de un tercero, ello es medular, éste no tiene por qué verse afectado por gracia de un problema de justicia que directamente no le atañe, en cuanto no fue parte en el contrato o acto censurado, el cual, en línea de principio, no puede extender sus efectos más allá de los linderos patrimoniales de quienes en él intervinieron.***

***Con otras palabras, la transferencia definitiva del inmueble a un tercero de buena fe, impide que éste pueda resultar cobijado por la protesta de lesión, que es asunto que concierne únicamente a quienes intervinieron en la venta fustigada, y que, por lo mismo, no puede afectar el patrimonio de esos terceros; así resulta de la aplicación del centenario principio de relatividad de los contratos, y lo impone el acerado postulado de la buena fe, siempre sublimada y salvaguardada por el ordenamiento jurídico, en asocio de la jurisprudencia patria. El carácter sinalagmático de la compraventa no permite desconocer que el equilibrio prestacional es materia que interesa directamente a la autonomía de que gozan los contratantes para configurar libremente y a su mejor conveniencia, los negocios que, en mayor o menor proporción, afecten su patrimonio, sin que, por tanto, la magnitud o medida de las obligaciones que convengan sea un aspecto que pueda trascender la esfera de sus***

*personales derechos. A tal entendimiento de la rescisión por lesión enorme, en concreto, no se contraponen el hecho de que los terceros puedan resultar arropados por las secuelas de la nulidad -absoluta o relativa- decretada respecto de un contrato precedente, conforme a las circunstancias, puesto que, si se miran bien las cosas, en estos eventos subyace un asunto que, de uno u otro modo, toca las bases de la contratación: bien los requisitos esenciales de la declaración de voluntad, ora las formalidades previstas por el legislador para el perfeccionamiento del negocio jurídico (arts. 1740 y 1741 C.C.) y que, por lo mismo, supera el restringido ámbito de las partes, en la medida que toca con el interés general o el orden público”.*

Conforme lo anterior, cuando el inmueble objeto de compraventa es transferido por el comprador a un tercero, como es el caso, el vendedor inicial no tiene derecho a ejercer la acción rescisoria según lo prevé el art. 1951 del C.C., pues como lo señala la Corte Suprema de Justicia en la sentencia transcrita, dicho tercero de buena fe no puede verse afectado en su patrimonio, al respecto advirtió *“Tan clara es la protección a esos terceros, que ni siquiera cuando la enajenación de la cosa le reportó al comprador un beneficio económico adicional, como por vía de ejemplo, cuando “la haya vendido por más de lo que había pagado por ella” (art. 1951 C.C.), sobrevive la acción rescisoria por lesión enorme. Por causa del acto de disposición, aquella se extingue definitivamente. Asunto diferente es que emerja un derecho personal para el vendedor, que tampoco atañe al tercero adquirente”.*

Nótese que como lo anota dicha Corporación, el primer vendedor cuenta con el derecho personal que contempla la parte final del inciso 2º, art. 1951 del C.C., es decir, si el comprador enajenó por más de lo que había pagado por la cosa, aquel puede demandar para reclamar el exceso hasta la concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte, no por vía de la acción rescisoria por lesión enorme como lo pretende el actor.

Así las cosas, se negaran las pretensiones de la demanda, toda vez que como se advirtió en precedencia dicha acción solo procede cuando la cosa se encuentra en poder del comprador, lo que en el presente caso no ocurre, así lo señaló la Corte Suprema de Justicia en la sentencia de casación transcrita, al precisar *“Por eso la Corte, al examinar el artículo 1951 del Código Civil, ha señalado que “A diferencia de otras acciones –como la de nulidad- que conceden al contratante la prerrogativa jurídica para perseguir la cosa en frente de terceros (art. 1748 C.C.), no ocurre lo propio en materia de rescisión por lesión enorme, pues esta acción sólo es procedente mientras la cosa se encuentre en poder del comprador. Esta reglamentación, muy particular y especialísima de la institución de la lesión de ultramitad, va destinada a la protección de los terceros, y, por tanto, ‘como es obvio –dice la Corte-, en este caso no cabe ni la rescisión del contrato, ni la restitución de la cosa’ (cas. civ. 30 de agosto de 1954. LXXVIII – 391; 29 de septiembre de 1970. CXXV – 154; 14 de octubre de 1975, aún no publicada)” (se subraya; cas. civ. de 5 de abril de 1978)’.*

No hará el juzgado pronunciamiento respecto de las excepciones propuestas por el extremo demandado, pues resulta superfluo hacerlo, dado que el estudio que se hizo conlleva a la negativa de las pretensiones de la demanda.

Como bien lo enseña el doctor **HERNANDO DEVIS ECHANDIA**, en su texto **COMPENDIO DE DERECHO PROCESAL, TEORIA GENERAL DEL PROCESO, TOMO I, PAGINA 460**, *“En la sentencia debe estudiarse primero si las pretensiones incoadas en la demanda tienen o no respaldo en los hechos probados y en la ley sustancial que los regula, y solamente cuando el resultado sea afirmativo se debe proceder al estudio de las excepciones propuestas contra aquellas por el demandado; pues si aquellas deben ser rechazadas aún sin considerar las excepciones, resultaría inoficioso examinar éstas.”*

Se condenará al demandante a pagar a la demandada las costas procesales (artículo 365 numeral 1º del C.G.P.), y se dispondrá la práctica de la misma.

### **DECISION**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de LA REPUBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, por las razones expresadas en la parte motiva de este fallo.

**SEGUNDO:** Condenar a la parte actora a pagar a favor del extremo demandado las costas procesales. Tásense, fíjese como agencias en derecho la suma de **\$14.000.000=.**

**TERCERO:** Una vez cumplido lo anterior **ARCHIVASEN** las presentes diligencias.

**CUARTO: ADVERTIR** que debido a las actuales medidas sanitarias adoptadas por el Gobierno Nacional todo memorial respecto a este proceso debe ser radicado exclusivamente a través del correo electrónico del despacho ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, y para ser considerado deben ser originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso. (C.G.P., art. 103, parágrafo segundo).

**WILSON PALOMO ENCISO**  
JUEZ

MCh.

**Firmado Por:**

**WILSON PALOMO ENCISO**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 012 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:

**748c0617a59b45cc9d67d881f61f6f745de384568bdd0a8a4ee5be3f7  
132db72**

Documento generado en 07/07/2021 03:10:03 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**