



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C., TREINTA Y UNO (31) de AGOSTO de DOS MIL VEINTIDOS (2022)

**REF.: SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO LESIÓN ENORME No. 11001310304320210048300**

**DEMANDANTE: MARIA MANUELA RESTREPO CADAVID**

**DEMANDADOS: OCBOT TRADING ESTRUCTURADO S.A.S.**

El Despacho de conformidad con lo dispuesto por el inciso 1º del art. 98 del CGP en concordancia con lo señalado por el numeral 5º del art. 99 del CGP, no tendrá en cuenta el allanamiento presentado por la sociedad demandada; no obstante lo anterior, por advertir que en este asunto se cumple con los presupuestos del numeral 2º del inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, procede el suscrito Juez a dictar SENTENCIA ANTICIPADA dentro del presente asunto.

### **ANTECEDENTES**

#### **I.- DEMANDA, PRETENSIONES Y HECHOS:**

Mediante escrito radicado a éste Juzgado el día 13 de diciembre de 2021 (pdf 04), **MARIA MANUELA RESTREPO CADAVID** instaura demanda verbal en contra de **OCBOT TRADING ESTRUCTURADO S.A.S.**, con el fin de que se declare que la demandante sufrió lesión enorme en el contrato de compraventa celebrado mediante Escritura Pública No. 1.148 del 23 de julio de 2020 otorgada en la Notaría 1ª del Círculo de Cartago - Valle y en consecuencia se declare rescindido el mismo y se disponga la restitución del inmueble objeto de tal contrato.

Alegó como sustento de su pedimento que el 23 de julio de 2020, en la Notaría Primera del Círculo de Cartago, se otorgó la Escritura Pública No. 1.148, compareciendo como vendedora, **MARIA MANUELA RESTREPO CADAVID**, y como compradora, la sociedad **OCBOT TRADING ESTRUCTURADO S.A.S.**, respecto del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 359-253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fresno, Tolima, conviniendo como precio del mismo la suma de \$66.000.000,00 Mcte, siendo el valor comercial fijado como justo precio para el año 2020, de acuerdo al dictamen pericial allegado con la demanda, la suma de SEIS MIL MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS Mcte (\$6.827.855.000) por lo que objetivamente se presenta la Lesión Enorme en la compraventa del inmueble.

#### **II.- ACTUACION PROCESAL:**

Reunidos los requisitos de ley, mediante proveído calendado el 25 de febrero de 2022 (pdf 09), se admitió la demanda, ordenándose en el mismo la notificación a la demandada así como el traslado de ley, diligencia que se llevó a cabo personalmente el 29 de abril de 2022 de acuerdo a lo indicado por el art. 8 del Decreto 806 de 2020 adoptado como legislación permanente por la Ley 2213 de 2022. En oportunidad, la demandada otorgó poder y allegó contestación allanándose a las pretensiones de la demanda.

Se impone entonces, ahora, pronunciarse de fondo en el presente asunto no habiendo pruebas por practicar conforme a lo dispuesto por el numeral 2º del

inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, de lo que se ocupará éste fallador a continuación:

### CONSIDERACIONES

En el presente caso no se observa causal de invalidación de lo actuado, ni reparo que formular en contra de los llamados presupuestos procesales, pues los requisitos necesarios exigidos para proferir sentencia de mérito se encuentran reunidos; la demanda cumple las exigencias formales que le son propias; los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y quienes comparecieron al proceso lo hicieron en debida forma; además es competente este despacho para la evacuación del trámite y definición del asunto planteado.

Respecto de la legitimidad en la causa no tiene reparo alguno que formular el despacho por cuanto las partes suscribieron el contrato de compraventa objeto de la presente demanda.

Ahora bien, es claro que EL PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER consiste en establecer si se reúnen los elementos de la lesión enorme toda vez que no fueron propuestos medios exceptivos.

Respecto de la lesión enorme, el *thema probandum* lo constituye el precio justo, aspecto que puede o no ser coincidente con el que las partes fijaron al momento de la celebración del negocio jurídico. Por ello, es carga de la parte demandante acreditar que el precio fue menor al monto “justo” para que puedan prosperar sus pretensiones, la que de ser desatendida conlleva al fracaso de éstas de conformidad con lo dispuesto por el art. 167 del CGP.

El artículo 1849 del C.C. define la compraventa como: “*Un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio*”, estableciéndose como requisito para su eficacia, cuando recaiga sobre inmuebles, que para el mismo se otorgue la correspondiente Escritura Pública y se cumpla con la formalidad de la inscripción en el registro, para efecto de la tradición. De lo anterior se tiene, que para la existencia del contrato de compraventa, son elementos esenciales el precio y la cosa, pues, son tan indispensables que, en su ausencia el contrato resulta inexistente, o en el mejor de los casos, degeneraría en otro contrato diferente Vr. Gr., en una donación y para su validez deberá cumplir con las exigencias sustanciales que la ley le exige.

Las obligaciones principales que emergen de dicho contrato son: para el comprador el pago del precio (art. 1928 C.C.), y para el vendedor la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida (art. 1880 Ídem). De otra parte y si bien, como atrás se expuso, el contrato de compraventa por regla general es de carácter consensual, se torna solemne cuando recae sobre inmuebles por cuanto no se reputa perfecto, mientras no se ha otorgado la escritura pública<sup>1</sup>, constituyéndose este en un requisito *ad substantiam actus*, para su eficacia y validez, cuyo contenido se presume veraz, dada la fuerza probatoria que de dicho instrumento se pregon.

El precio en este negocio jurídico, a más de ser elemento esencial del contrato, debe procurar mantener el equilibrio prestacional entre las partes por lo que, se requiere que este constituya una justa retribución. Frente al eventual desequilibrio que pudiera presentarse en relación al precio en los contratos de compraventa, bien sea contra el vendedor o el comprador, se ha previsto la acción rescisoria por lesión enorme (art. 1946 C.C.), al considerarse la existencia de un perjuicio, cuando se efectúa por más o menos de la mitad de su justo precio, para la época en que se celebró el contrato.

Al respecto huelga recordar que efectivamente el legislador previó la posibilidad a quienes celebren contrato de compraventa para obtener su rescisión cuando

---

<sup>1</sup> Art. 1857 C.C.

alguna de las partes se vea afectada por lesión enorme –Art.1946-; disponiendo el Ordenamiento Sustantivo Civil que, *“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”*.

De tal manera, la lesión enorme en la compraventa es el menoscabo sufrido en virtud de la desproporción existente al tiempo del convenio, del justo precio del bien, en contraposición al que recibe el vendedor o al valor del bien que se entrega al comprador –Art. 1947 C.C.-.

Tal análisis, se hace en forma objetiva pues *“el ordenamiento jurídico toma en consideración el parámetro reflejado por el justo precio del bien al tiempo del contrato y censura enérgicamente el comportamiento de los contratantes cuando el pacto se concreta por menos de la mitad o por más del doble de aquella estimación, en desmedro de los intereses del vendedor o del comprador, según sea el caso, por demás, **con absoluta abstracción de los móviles o actitudes personales o subjetivas de las partes que rodearon la convención**, habida cuenta que, en el régimen colombiano, esta figura no puede asimilarse a un vicio del consentimiento, pues su aparición está atada a variables enteramente objetivas”*<sup>2</sup>.

Así pues corresponde al juzgador establecer la concurrencia de los requisitos para que se declare la misma, cuales son: *“a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (artículo 32 de la ley 57 de 1887); b) Que ... sea enorme (art. 1947); c) Que no se trate de un contrato de carácter aleatorio; d) que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado la acción rescisoria por lesión enorme; e) Que la cosa no se haya perdido en poder del comprador; f) Que la acción se instaure dentro del término legal”* (CCLXI,1192; cas. civ. sentencias de 18 de diciembre de 1929, XXXVII, 390; 17 de agosto de 1933, XLI, 501; 10 de diciembre de 1934; XLV, bis 73, y 22 de marzo de 1952, XXXXI, 450; 5 de febrero de 1958, Tomo LXXXVI, pág. 336; 26 de abril de 1961, XCV, 771)<sup>3</sup>.

Dicho lo anterior revisando el material probatorio adosado al plenario prontamente advierte este Despacho que las pretensiones de la demanda se encuentran condenadas al fracaso porque no existen elementos de prueba que respalden los argumentos de la demandante, pues obsérvese que el dictamen pericial aportado a pdf 02 con la demanda, no reúne las exigencias dispuestas por el art. 226 del CGP toda vez que el mismo no es claro, preciso, exhaustivo y detallado, puesto que no se explicaron los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, ni los fundamentos conclusiones, nótese que a página 13 (pdf 02) se indica el valor unitario y el valor total, tanto del área construida, como del terreno, pero en ninguna parte del dictamen se especifica cómo se obtuvo ese valor, limitándose a manifestar que indagó el valor de inmuebles en el sector, sin que ello esté soportado probatoriamente, pues nada se indicó ni se aportó al respecto; de igual manera señala de forma genérica el perito que aplicó los criterios y metodología establecida por el ICONTEC indicando algunas normas, pero no establece con la claridad y el detalle que exige el art. 226 que método utilizó y cómo lo aplicó para llegar a establecer la suma que estima como valor del inmueble, en otras palabras, el valor arrojado no refleja ninguna técnica valuativa y se encuentra soportada en el simple dicho del perito.

Resulta además incongruente el objeto del dictamen elaborado como quiera que el mismo debió establecer el valor del inmueble para la fecha en que se celebró la compraventa y teniendo en cuenta las condiciones del mercado de esa fecha, sin embargo, a página 10 se indica que su objeto es “establecer el potencial del bien inmueble para la regulación comercial actual identificado y descrito más adelante,

<sup>2</sup> CSJ. Cas. Civ. sentencia del 17 de julio de 2006. Exp. N° 17.191. MP: Cesar Julio Valencia Copete

<sup>3</sup> CSJ. Cas. Civ. Sentencia del 5 de diciembre de 2012. Ref: 25269-3103-002-2005-00199-01. MP: William Namén Vargas.

a través del análisis y ponderación de los diferentes factores técnicos, económicos y comerciales que estén influyendo en la misma, en el momento de realización del avalúo”, de igual manera en las observaciones vistas a página 13 se indica que se valora además del inmueble “su perfecta ubicación en la parte sur del municipio de Tolima ya que actualmente las propiedades se ha incrementado en su valor comercial razonablemente en este sector”, añadiendo como fundamento a página 13 que se tuvo en cuenta que el bien “se encuentra en zona de amplia proyección comercial a futuro y turístico”, circunstancia que es indiferente en este caso y que genera una inconsistencia con la conclusión del avalúo, ya que lo que debió evaluarse fue el valor comercial para julio de 2020. Como irregularidades adicionales en la experticia se observa que su desarrollo no coincide con lo señalado en la tabla de contenido (pág 9 pdf 02), sumado a que el acápite de identificación (pág 10 pdf 02), la cual asume este Despacho, corresponde a los aspectos jurídicos, no hace relación a la Escritura Pública objeto de este asunto, esto es que, el perito se basó para la elaboración del dictamen en documentos que no tenían fecha de expedición reciente y no correspondían a la compraventa que nos ocupa.

Sumado a lo anterior, no se anexaron al dictamen los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística; la lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años indicando el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen; la manifestación de si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado y los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen, ya que solo aportó algunos registros fotográficos.

En consecuencia, debe desestimarse el avalúo allegado con la demanda, por lo que no probó la demandante que el valor por el cual se realizó la compraventa con la demandada, no correspondía al justo valor del mismo para la fecha en que se celebró el negocio, resultante insuficiente la confesión realizada en la contestación de la demanda por el representante legal de la pasiva, máxime cuando sobre el inmueble pesa una medida cautelar de embargo registrada el 28 de diciembre de 2020, esto con anterioridad a la presentación de la presente acción.

Por mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres Civil del Circuito de Bogotá D. C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

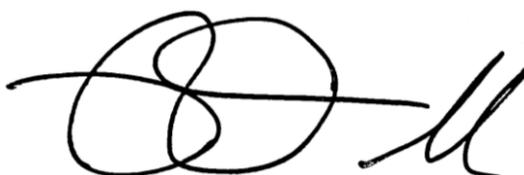
**RESUELVE:**

**PRIMERO.- NEGAR** las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO.- ORDENAR** la cancelación de la inscripción de la presente demanda. Oficiése.

**TERCERO.-** Sin condena en costas en razón a la ausencia de oposición.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,**



**RONALD NEIL OROZCO GOMEZ**  
**JUEZ**

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
SENTENCIA ANTICIPADA Rad. 110013103043202100483 00

4

---

<sup>4</sup> Tenga en cuenta los lineamientos establecidos para la atención al usuario de forma virtual de este Despacho Judicial, los mismos pueden ser consultados el siguiente enlace <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-043-civil-del-circuito-de-bogota/46> o copiando y pegando el siguiente vínculo en su navegador <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36156127/40513369/AVISO+JUZGADO+43+C+CTO.pdf/2781f64b-aad7-476d-8d6f-86763c401397> .

**Firmado Por:**  
**Ronald Neil Orozco Gomez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 043**  
**Bogotá, D.C. - 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: **97d71c93515cfa1374b3e11918d5188c661658d5ba43dde661e6a587cfe0537e**

Documento generado en 31/08/2022 04:39:36 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**