



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dieciséis (16) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL DECLARATIVO
Demandante	CRISTINA MARÍA AGUDELO RESTREPO
Demandado	MARÍA JENNY AGUDELO RESTREPO
Radicado	No. 05-001 40 03 005 2017 00803 01
Procedencia	Reparto
Instancia	Segunda
Providencia	SENTENCIA (5440)
Tema	RESCISIÓN DE CONTRATO POR LESIÓN ENORME
Decisión	CONFIRMA Y MODIFICA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

ASUNTO

Resuelve este Despacho el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el día 9 de julio de 2019 por el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN, para finiquitar la primera instancia del proceso DECLARATIVO de trámite VERBAL, iniciado por la señora CRISTINA MARÍA AGUDELO RESTREPO en contra de la señora MARÍA JENNY AGUDELO RESTREPO.

SENTENCIA ESCRITA

Estando pendiente el proceso de la celebración de la audiencia de que trata el penúltimo inciso del artículo 327 del Código General del Proceso para la definición de la segunda instancia, sin embargo, recientemente ante la expedición del Decreto 806 de 2020: *“Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de Justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”*, derivadas de la emergencia sanitaria por causa del coronavirus (COVID-19), se ha examinado en el expediente la actuación cumplida encontrando que el aspecto controversial sólo hace relación ahora, en lo que es materia de apelación, esto es, la configuración de la rescisión en el contrato de compraventa por lesión enorme contenido en la Escritura Pública N° 650 del 6 de junio de 2017 de

la Notaria 31 del Circulo de Medellín, celebrado entre las señoras CRISTINA MARÍA AGUDELO RESTREPO (vendedora) y MARÍA JENNY AGUDELO RESTREPO (compradora), con en el que el material probatorio que existe en el expediente resulta suficiente.

Así, se concluye que NO HAY PRUEBAS POR PRACTICAR y que por esa razón se impone la aplicación del Artículo 14 del Decreto 806 de 2010 para proferir SENTENCIA ESCRITA, lo que conforme a la citada norma procede, siendo éste uno de los eventos consagrados en dicha norma y al efecto se tienen en cuenta los siguientes...

ANTECEDENTES

En el referido proceso el Juez A –*quo* declaró no probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada. En consecuencia, declaró que hubo lesión enorme para la demandante, como vendedora, en el contrato de compraventa celebrado por ella con la demandada, ésta como compradora, mediante Escritura Pública N° 650 del 6 de junio de 2017, otorgada en la Notaría 31 del Circulo de Medellín, negocio que fue respecto al 50% de los siguientes inmuebles:

“Apartamento N° 33-68 de la carrera 80 A y que linda: por el frente, con la carrera 80ª; por un costado, parte de las escaleras de acceso al apartamento 201 y otra parte, con predio de Jorge Correa; por la parte de atrás y el otro costado, con el apartamento 33-65 (101) del mismo edificio; por el nadir, con parte del lote de terreno sobre el cual se construyó el edificio y por el cenit, con parte de la losa de dominio común que lo separa del apartamento 201 del mismo edificio. M.I. 001-550414.

Apartamento 101 N° 33-65 de la carrera 80 A que linda: por el frente, con la carrera 80 A; por un costado, parte con el apartamento 33-63 y otra parte con predio de Jorge Correa; por atrás, con propiedad de las hermanas Siervas de Jesús, por el otro costado, con el apartamento 33-65 (102) y la parte restante, con propiedad de Fabiola Agudelo R; por el nadir, con parte del lote de terreno sobre el cual se construyó el edificio y por el cenit, con parte de la losa de dominio común que lo separa del apartamento 201 del mismo edificio. M.I. 001-550415.”

También, declaró de acuerdo a lo previsto en el artículo 1948 del Código Civil, **que la compradora en este caso, la señora MARÍA JENNY AGUDELO RESTREPO, podría a su arbitrio, consentir la rescisión del**

contrato, o evitarla si completa el justo precio con deducción de la décima parte.

Para evitar la rescisión con la complementación del precio, dentro de los treinta días (30) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el comprador deberá consignar en depósito judicial, la suma de \$70'709.496, más los intereses civiles del 6% sobre dicha suma, desde el 6 de junio de 2017 y hasta el momento de pago.

Así mismo, señaló que **de no hacer uso la demandada de ese derecho, se declarará en firme la rescisión del contrato**, en cuya eventualidad deberán cumplirse las siguientes prestaciones:

- a) Por estarse en presencia de una comunidad entre ambas partes, no se ordena la restitución de bienes y por tanto se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 2322 del Código Civil.
- b) Que dentro del mismo plazo señalado, la demandante deberá restituir a la demandada la suma de \$95'028.284, más los intereses civiles del 6% sobre dicha suma, desde el 6 de junio de 2017 y hasta el momento en se haga el pago.

La declaración de rescisión dispuso, dejara sin ningún efecto las manifestaciones contenidas en la Escritura Pública N° 650 del 6 de junio de 2017 otorgada en la misma notaria citada.

- c) Ordenar la cancelación de la referida escritura pública, así como la inscripción en los folios de matrícula inmobiliarias correspondientes

Finalmente, condenó en costas y en agencias en derecho a cargo de la parte demanda, fijadas en 1 S.M.L.M.V.

HECHOS

La demanda estuvo fundamentada en hechos con los que se expuso que la señora CRISTINA MARÍA AGUDELO RESTREPO, adquirió mediante sucesión testada de su padre GUSTAVO DE JESÚS AGUDELO ESCOBAR, tramitada ante el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Medellín

en proporción del 50% dos inmuebles distinguidos con las matriculas Nros. 550414 y 550415 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, con nomenclatura carrera 80 A N° 33-63 y 33-65 apartamento 101, ubicados en el barrio la Castellana, correspondiéndole el otro 50% de ambos inmuebles a la señora María Jenny Agudelo Restrepo.

Que el día 6 de junio de 2017 las señoras CRISTINA MARÍA y MARÍA JENNY suscribieron contrato de compraventa del 50% de los inmuebles distinguidos con las matriculas Nros 550414 y 550415 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, en cuya clausula segunda estipularon como precio de ambos inmuebles la suma de 60'.000.000.

Que el día 6 de junio de 2017 se protocolizó dicha compraventa mediante Escritura Publica N° 650 en la Notaría 31 del Círculo de Medellín, cuyo precio de venta de ambos inmuebles en la proporción del 50% fue por la suma de \$59'818.500, quedando registrada dicho instrumento público el día 13 de junio de 2017 en la oficina de registro correspondiente.

Agrega, que los inmuebles objeto del contrato de compraventa a la fecha de su celebración valían más de \$300'000.000, lo cual hace que el precio acordado contenga una desproporción tal que de él se pueda tipificar lesión enorme.

Advierte, que la señora MARÍA JENNY AGUDELO constituyó hipoteca abierta por valor de \$50'000.000 para el pago de la compraventa a favor de la Cooperativa Multiactiva de Aporte y Crédito Bienestar Familiar de Medellín, el día 04/08/2017, sobre el apartamento distinguido con la matricula 550414, el cual es el de menor extensión y menor valor, prueba para demostrar que el valor que pagó por los dos apartamentos en la proporción del 50% está por debajo de la mitad del valor comercial.

Con base en lo así expuesto, se solicitó que se declarara la rescisión del contrato por lesión enorme, contenido en la Escritura Pública N° 650 del 6 de junio de 2017, de la Notaría 31 del Circulo de Medellín, inmuebles

distinguidos con folios de matrícula inmobiliaria Nros. 550414 y 550415 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Consecuencialmente, solicitó el justo precio de los inmuebles objeto de la controversia en la proporción del 50% para la fecha de la compraventa:

Inmueble distinguido con matricula N° 550414	\$55'000.000
Inmueble distinguido con matricula N° 550415	\$110.000.000

DE LA RESPUESTA A LA DEMANDADA

Luego de subsanarse los requisitos exigidos por el Juzgado de Primera Instancia, la demanda fue admitida por auto del 5 de febrero de 2018; y, la demandada vino al proceso, efecto para el cual mediante apoderado judicial contestó la demanda, admitiendo el hecho primero, aceptando parcialmente los hechos 2 y 3 y negando los hechos 5 y 6. En cuanto a las pretensiones dijo oponerse y propuso como excepciones de mérito las que denominó:

“FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR”: Medio de defensa en el que solo dijo que no existe una causa, un motivo, una razón o un fundamento ni de índole jurídica, ni de derecho, ni de equidad para tratar de instaurar un proceso verbal por lesión enorme.

“INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION”: Consistente en el hecho de que se pagó un justo precio en su valor correspondiente al justo precio en su valor al momento de la compraventa y acreditado por las circunstancias de su decoración y estado de deterioro, presentando por el transcurso del tiempo y una falta de mantenimiento a dicho inmueble, que lo colocan, indica, en una estado de depreciación en su valor.

“MALA FE”: Fundamentada en que la parte demandante no reconoció sino la mitad del valor y constituyendo casi un fraude procesal, desconociendo el otro 50% de valor que representa \$60.000.000 aproximadamente y que consiste en una deuda de Cristina hacia Jenny, más los gastos que la demandada asumió en impuestos, trámite sucesoral, cancelación de rentas y registro, así como de la escritura de compraventa, valores que indica

representa la suma de \$60'000.000, más los otros \$60'000.000 que la señora CRISTINA MARÍA recibió en efectivo para un total de \$120'000.000 y que corresponden al 50% del inmueble y que le fue asignado a la demandante en la hijuela correspondiente al trámite sucesoral, pues sostiene que el otro 50% le fue asignado a la señora MARÍA JENNY AGUDELO RESTREPO.

“LA GENERICA”.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Agotadas todas las etapas del proceso se llegó a la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, en la cual determinó el Juez *a quo*, luego de efectuar un recuento de todo lo acontecido en el trámite del proceso y de verificar los presupuestos procesales para fallar, se adentró en el tópico central, cual es la lesión enorme, y, con fundamento en lo enseñado por la doctrina y jurisprudencia aplicable, analizó cada uno de los requisitos de la figura en comento y vertiendo dichos requisitos en el caso concreto, encontró configurada la lesión enorme.

Específicamente señaló, con base en los requisitos del artículo 1946 del Código Civil y en el material probatorio recaudado concluyó entonces que con el dictamen pericial allegado por la parte demandada –que no fue objeto de reparo alguno por la parte demandante- y que fuere rendido por la perito Alba Ruby García Rojas, después de analizar su idoneidad y la calidad del dictamen, teniendo en cuenta que, identificó los bienes, determinó el sector donde se encontraban ubicados los inmuebles objeto de la controversia, la infraestructura de los mismos, estado de la edificación, determinó la metodología y política empleada, para decir fehacientemente la finalidad de la prueba, esto es, de cuánto era el avalúo para la fecha en que se realizó el negocio jurídico, dándole plena credibilidad al mismo.

Posteriormente, hizo un recuento de la carga de la prueba, señalando que quien tiene la carga de probar es quien ha de demostrar un hecho de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del CGP, para lo propio

adujo que encontró probado en el proceso que no existe duda sobre el negocio celebrado entre las partes sobre el 50% en relación a los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nros. 550414 y 550415 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur y vertida en la Escritura Pública N° 650 del 6 de junio de 2017 otorgada en la Notaria 31 del Circulo de Medellín, cuyo precio establecido lo fue por \$55'818.500, dándole el valor del 50% al apartamento identificado con matrícula inmobiliaria N° 550414 por \$14'813.000 y para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 550415 por \$45'005.500.

Así mismo, analizó el interrogatorio absuelto por la parte demandante, señora CRISTINA MARÍA AGUDELO RESTREPO, del que ultimó que el precio de la venta nunca fue por \$120'000.000, pues adujo la absolvente que había hecho el negocio de la manera que quedó plasmado en la mentada escritura por la confianza que le tenía a su hermana, señora MARÍA JENNY AGUDELO RESTREPO.

Luego de examinar los documentos aportados por la parte demandada obrantes a folios 58,59 y 60 que tiene que ver con la enajenación de la venta y el folio 57 que corresponde a una acta de gastos suscrita por las partes, reveló que la señora MARÍA JENNY canceló unos costos allí relacionados, de ello le permitió exponer que el total cancelado a la demandante vendedora ciertamente fue la suma de \$86'389.349; es así como la parte demandada en la contestación, manifestó frente al hecho 2° que es parcialmente cierto, aclarando que el 50% de los otros \$60'000.000 está representada en una deuda por parte de la señora CRISTINA a su hermana JENNY por gastos de todo lo atinente al trámite sucesoral del extinto padre de las partes, incluyendo honorarios de abogados y gastos notariales no quedó probado toda vez que la misma demandante y su apoderado exteriorizan que en gracia de discusión se tenga en cuenta la suma de \$86'389.349, de ahí que los \$120'000.000 que desde la respuesta de la demanda alegó la parte demandada había cancelado a la demandante no está probado en ninguna parte del plenario, prueba de ello es que los testigos arrimados NORA ELENA ÁLVAREZ AGUDELO y EMILIANO DE JESÚS AGUDELO GARCÉS, no fueron contundentes, a pesar que

inicialmente éste último suscribió inicialmente al adverso uno de esos documentos relacionados, conoció de los \$120'000.000 pero por manifestaciones que le hizo la demandada; concluyendo el Juez de Primera Instancia que a las partes no es dable hacerse a su propia prueba con apenas manifestaciones. De ahí que si la venta hubiese sido por \$120'000.000 habría quedado plasmado inicialmente en la Escritura Pública N° 650 del 6 de junio de 2017 o en documento anexo como el que aportó el apoderado de la parte demandada, incluso ese documento, aclara, fue desconocido pero no fue tachado por la parte demandante y al no haberlo tachado ni habersele dado trámite de desconocimiento, porque tampoco se formuló como tal, se presume autentico y por tanto le dio plena validez a las declaraciones allí emitidas por las partes, es decir, que la negociación es por ese 50% sobre los dos inmuebles fue por la suma de \$86'389.349.

Con fundamento en el artículo 1948 del Código Civil, concadenado con el dictamen pericial allegado por la parte demandada, enseña que para el 6 de junio de 2017, el valor del inmueble 33-63 era de \$84'834.235, cuyo 50% de ese bien es aproximadamente dijo \$42'000.000 y en la Escritura Pública pluricitada se señaló que el valor de ese apartamento era de \$14'813.000, por lo que de bulto discernió que estaría por debajo del 50%. Ahora, el inmueble terminado con matrícula 415 interior 101 la perito refirió que para el año 2017 estaba en \$245.076.678, esto es, que la mitad de ese derecho estaría aproximadamente en 170'000.000, empero, en el documento público fue vendido por \$45'005.500 por lo que también estaría por debajo de la mitad del precio.

De ahí que el Juez *A quo* acogió las pretensiones de la demanda, habida cuenta que las excepciones que formuló la parte demandada de falta de causa para demandar quedó totalmente desvirtuada, con fundamento en la prueba pericial arrimada la demandada si pagó menos de la mitad del precio por el 50% de los inmuebles relacionados, concluyendo que la obligación si es existente.

Frente a la mala fe, dijo que no hace parte del consentimiento según los requisitos para la configuración de la lesión enorme, y por tal motivo no podía salir avante ese medio de defensa.

A manera de conclusión puntualizó que sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 550414 el avalúo de ese bien según la perito es de 84'034.235, por lo que el 50% del derecho para la fecha de suscripción de la escritura pública, estaría en 42'417.117, siendo el reajuste que faltaría sería de \$27'604.117.

En cuanto al inmueble con matrícula inmobiliaria N° 550415 para esa fecha 6 de junio de 2017 el avalúo estaría en \$245'076.678 el 50% del derecho estaría en \$122'538.399, es decir, habría un faltante de \$77'532.927, en el que si la parte demandada fuese a reajustar el precio de esos inmuebles tendría que pagar la suma de \$78'566.107, rebajados en un 10% con aplicación del artículo 1948 del Código Civil, arrojaría un total de \$70'709.496.

Con todo lo anterior, el Despacho consideró que en caso de hacer uso del ajuste del precio contaría con un plazo de 30 días hábiles, una vez ejecutoriada la sentencia.

Igualmente, la parte demandante dentro del mismo plazo deberá pagar en caso de que no se haga uso por la parte demandada del reajuste, la parte demandante deberá devolver a la demandada la suma de \$86'389.349, esto es, explicó más adelante con mayor claridad que la parte accionante en caso que la parte demandada, para evitar la rescisión no complete el precio, la parte demandante le deberá devolver a la demandada la suma de \$95'028.284, que corresponde a los \$86'389.349 que corresponde al precio pagado inicialmente por el 50% de cada uno de los inmuebles aumentado en un 10% tal y como lo establece el artículo 1948 del Código Civil.

Frente a la restitución de los bienes objeto del contrato, advirtió que entre las partes, existía y va a volver a existir una comunidad de bienes, por lo tanto, se debe acudir a lo establecido en el artículo 2322 del CC, y con tal

motivo no es dable ordenarse la restitución de la totalidad del inmueble toda vez que pertenece a ambas partes de ahí que la entrega de ese 50% sobre los bienes la demandada podrá hacerlo de forma simbólica.

Finalmente, puntualizó sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 551414 que se encuentra afectado con hipoteca, constituido por la demandada, dispuso que ésta dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, efectúe la desafectación de esa hipoteca que ya le corresponde a la demandante CRISTINA MARIA AGUDELO RESTREPO, de tal manera que quede saneado el derecho que enajenó mediante el instrumento público.

DE LA APELACIÓN

El señor apoderado de la parte demandante interpuso el recurso de apelación pretendiendo la modificación de la sentencia. Para concretar los reparos concretos de su inconformidad señaló que si bien es cierto que declaró la rescisión del contrato por lesión enorme, no es menos importante, que se estaba pasando de un dinero que se le dio a su poderdante equivalente a la suma \$60'000.000, y que ella debía devolver un 40%, lo que sería hacerle la situación más gravosa en el momento que pretenda nuevamente cobrar la posesión material de los bienes, explicando que pasa de \$60.000.000 que le fueron entregados en su momento a \$96'000.000 más un interés del 6% efectivo anual a partir de junio de 2017 cuando se suscribió la escritura pública.

En ese sentido el recurrente no se encontró acorde con la sentencia, pues señala que no se encontraban probadas esas deudas señaladas por el juez de primera instancia, aduciendo que el señor Santiago, sobrino de la demandante e hijo de la demandada, jamás fue parte comercial de esa compraventa.

Así mismo, el señor apoderado de la parte demandada dijo interponer el recurso de alzada, cuyo reparo concreto formuló en disentir en relación a que el avalúo que se tomó para el año 2017, fecha de suscripción de la venta, el cual fue considerado en \$330'000.000 aproximadamente y la mitad

que corresponde al 50% de cada una, tanto a la parte actora como a la demandada, equivale a \$165'000.000 cuyo valor es el que de pronto puede considerarse como justo precio en el mayor alcance y el justo precio en el menor alcance, sería la mitad de \$165'000.000 que sería \$82'500.000. Lo que quiere decir es lo siguiente: no se está discutiendo si el precio fue favorable, lo que se discute es si el margen topó los lineamientos de la norma civil sobre la lesión enorme de acuerdo a ese avalúo a la mitad menos de la mitad, sería \$82'500.000, que es la mitad de 165'000.000 que equivale según ese avalúo al 50% de esas hijuelas, pues por debajo de esos \$82'500.000 es que se configura la lesión enorme. Argumentó que la sentencia está considerando un valor de \$86'389.349 que supera este límite de la lesión enorme, más o menos con una aproximación de \$4'000.000.

Reiteró que de conformidad con el avalúo y el margen de esa mitad, entre comprador y vendedor de \$82'500.000 se podía negociar perfectamente a \$165'000.000 y no habría lugar a la lesión enorme, para que se configurara la vendedora debió recibir menos de los \$82'500.000.

Finalmente, puntualizó que en caso de confirmarse la sentencia, en relación con la disposición a la desafectación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 55414, se levante una vez la demandante reintegre las suma de dinero, como consecuencia de la rescisión.

CONSIDERACIONES:

Como quiera que la sentencia es objeto de la alzada por ambas partes, en efecto, se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 328 del CGP, en lo pertinente, es del siguiente tenor literal:

“Artículo 328. Competencia del superior. El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.

Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones.

(...)"

Acorde con así lo normado tenemos que para el caso se impone averiguar inicialmente, en orden lógico y práctico si se configuró como lo viene discutiendo el apoderado de la demandada recurrente MARÍA JENNY AGUDELO RESTREPO la lesión enorme en el contrato celebrado entre las partes pluricitadas objeto de la rescisión deprecada y que involucra los bienes ya plenamente identificados en este asunto.

Para el asunto es de suma importante recabar sobre la figura en comento: LESION ENORME, teniendo en cuenta, claro está las normas que gobiernan el asunto y la interpretación con la que jurisprudencial y doctrinariamente se ha tratado tal institución para determinar si el Juez *A quo* erró en su determinación de acceder a las pretensiones incoadas.

La lesión enorme se establece para el vendedor cuando vende por menos de la mitad del justo precio. Por su parte, el comprador sufre de la lesión cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que ha dado por ella, esto es, cuando conviene más del doble del justo precio por la cosa comprada.

Por vía jurisprudencial la Corte Suprema de Justicia en reiteradas sentencias de casación ha dilucidado los requisitos para la prosperidad de la acción rescisoria, pues no se ha limitado a condicionar el éxito de la acción relativo al carácter enorme de la lesión, sino que ha referenciado otras nociones que sirven para precisar los efectos de la acción.

Tales presupuestos son:

- 1- Que se trate de inmuebles.
- 2- Que no se trate de ventas hechas por ministerio de la justicia o en pública subasta.
- 3- Que no se trate de un contrato aleatorio. Si el contrato contiene disposiciones relativas a hechos inciertos en su resultado no se puede pensar que se ofrezca la lesión enorme.

- 4- Que luego de celebrado el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria.
- 5- Que no haya expirado el plazo para promover la acción: Según el artículo 1954 del Código Civil dispone “La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato”.
- 6- Que el bien objeto del contrato no se haya perdido en poder del comprador.

Ahora, en cuanto a las características de la acción rescisoria por lesión enorme se ha entendido unánimemente es que es de carácter **personal**, en el entendido que solo la puede entablar la parte lesionada o sus herederos, que representen la comunidad patrimonial del causante. Y es una **acción de orden público** a voces de lo dispuesto expresamente en el artículo 1950 del Código Civil en concordancia con el artículo 1526 ibídem.

Ahora bien, otro punto de cabal importancia es la prueba de la lesión enorme, y del que es bien sabido que se determina su exclusión como vicio del consentimiento, para referir que la prueba del desequilibrio en las prestaciones únicamente es viable comprobar mediante la prueba pericial, empero no es un dictamen pericial simple, sino que éste debe recabar en una explicación razonada sobre la fijación del precio justo, prueba con la que se establece si se configuró o no la lesión enorme. Por lo que indudablemente la decisión del litigio guarda seria relación con el dictamen pericial.

Descendiendo al *sub examine* los presupuestos de la acción rescisoria por lesión enorme se cumplen a cabalidad, ante el análisis de las pruebas allegadas al proceso, la señora CRISTINA MARÍA AGUDELO RESTREPO le vendió a su hermana MARÍA JENNY AGUDELO RESTREPO el derecho del 50% sobre cada uno de los inmuebles que adquirió en la sucesión de su extinto padre, y que quedó plasmada en la mentada Escritura Pública N°650 del 6 de junio de 2017 otorgada en la Notaría 31 del Circulo de Medellín, concretamente sobre el inmueble identificado con matricula inmobiliaria N°001-550414 cuyo avalúo lo fue por \$29'626.000, siendo el 50% la suma

de \$14'813.000; en cuanto al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-550415 el avalúo fue estimado por \$90'011.000, siendo el 50% la suma de \$45'005.500, para un total del valor del acto de venta por \$59'818.500 (fls. 5 a 8).

Ahora, una vez revisado el dictamen pericial, efecto para el cual no está de más recordar que no fue objeto de contradicción, como quiera que no se solicitó la comparecencia a la audiencia de la perito, ni mucho menos se aportó otro, y para el cual esta instancia le imparte plena validez, se tiene, que para el año 2017 (fecha de celebración del contrato de venta) el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°001-550414, tiene un avalúo por \$84'834.235, correspondiendo el 50% a la suma de \$ 42'417.117.

Por su parte, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-550415, posee un avalúo por 245'076.678, correspondiendo el 50% a \$122'538.339, de lo que se colige que flagrantemente se configuró lesión enorme en menoscabo del patrimonio de la vendedora, demandante, señora CRISTINA MARÍA AGUDELO RESTREPO. Luego al Juez de primera instancia no le quedaba otro camino que acoger las pretensiones de la parte demandante.

En ese orden de ideas, se pasará a resolver el recurso de alzada formulado como se dijo, por ambas partes, el cual se desarrollará de la siguiente manera:

PARTE RECURRENTE –DEMANDANTE: Quien manifestó “que se estaba pasando de un dinero que se le dio a su poderdante equivalente a la suma \$60'000.000, y que ella debía devolver un 40%, lo que sería hacerle la situación más gravosa en el momento que pretenda nuevamente cobrar la posesión material de los bienes, explicando que pasa de \$60.000.000 que le fueron entregados en su momento a \$96'000.000 más un interés del 6% efectivo anual a partir de junio de 2017 cuando se suscribió la escritura pública” “señala que no se encontraban probadas esas deudas señaladas por el juez de primera instancia, aduciendo que el señor Santiago, sobrino de la demandante e hijo de la demandada, jamás fue parte negocial de esa

compraventa”; ante esos reparos concreto simple y llanamente este Despacho Judicial habrá de decir que escuchada nuevamente la declaración rendida por la demandante CRISTINA MARÍA AGUDELO RESTREPO, a la pregunta si ella reconocía las firmas que aparecían en los documentos que le fueron puestos de presente (fls. 58, 59 y 60) el día 5 de junio de 2019, particularmente los que concierne a los folios 59 y 60 referentes éstos dos folios a recibos de cheque y efectivo dijo que si era su rúbrica,. Sobre el documento que se vislumbra a folio 58 dijo no ser su firma y que es el relacionado a un acta de gastos; sin embargo, no se formuló tacha de falsedad al respecto, expuso también que había pagado un dinero a Santiago su sobrino, pero tampoco demostró fehacientemente su dicho (minuto 6:16) por lo que esta Agencia Judicial comparte las apreciaciones del Juez A quo, esto es, se presume auténtico, de cara a lo previsto en el artículo 176 del CGP (apreciación de la pruebas).

Es innegable, que en esa acta de gastos, se hace un arreglo de las cuentas pendientes entre las partes y que se evidencia fue suscrito tanto por la demandante como por la demandada, con la pertinente impresión de huella dactilar de cada una de las intervinientes, quedando entonces un total cancelado por la compradora a la vendedora de \$86'389.349.

Ahora, sobre la otra inconformidad planteada por el recurrente demandante en cuanto se duele que en caso que la demandada no haga uso del reajuste contemplado en el artículo 1948 del CC, en cuyo caso se declarará en firme la rescisión del contrato debiendo restituir la suma de \$95'028.284 más los intereses civiles del 6% sobre esa suma desde el 6 de junio de 2019 hasta la fecha efectiva del pago, aunque el recurrente partió de la base que únicamente la demandante vendedora recibió la suma de \$60'000.000, lo cual se desprende no es categórico, por lo expuesto en párrafo anterior; sobre esa determinación tomada por el *A quo* disiente esta instancia, de nuevo se hace alusión a lo dispuesto en el artículo 1948 del Código Civil que dispone:

“Facultades del comprador y vendedor frente a la rescisión.

El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima

parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.” (negrillas fuera de texto).

Nótese que la **parte que lesiona**, puede a su arbitrio, consentir o aceptar la rescisión del contrato o hacer lo necesario para que desaparezca la lesión, esto es, en caso del comprador pagar el precio completo menos un 10%, y en el caso del vendedor, devolver lo cobrado de más aumentado en un 10%, lo que no le era dable al fallador de primera instancia, aplicar el segundo aparte de la normativa transcrita como quiera que la lesión enorme solo se verifica, en este caso, en la acción del vendedor, aunque con ello no se quiere decir, que no deba efectuarse pronunciamiento alguno, sino más bien, que al operar la rescisión, dado el caso, según la facultad concedida al especial y exclusiva al lesionante, deba dejarse sin efectos dicho contrato cuestionado y que las cosas vuelvan al estado anterior al contrato o negocio, para lo cual se deben hacer las restituciones mutuas a que haya lugar, para recuperar las condiciones económicas de equilibrio. En ese sentido se deberá MODIFICAR la sentencia, y, en su lugar, se ordenará a la parte demandante restituir el dinero recibido, es decir, la suma de \$86'389.349 indexada conforme al IPC desde la fecha de la fecha de celebración del negocio (6 de junio de 2017) y hasta el momento efectivo del pago.

PARTE RECURRENTE – DEMANDADA: Formuló entre sus reparos “en disentir en relación a que el avalúo que se tomó para el año 2017, fecha de suscripción de la venta, el cual fue considerado en \$330'000.000 aproximadamente y la mitad que corresponde al 50% de cada una, tanto a la parte actora como a la demandada, equivale a \$165'000.000 cuyo valor es el que de pronto puede considerarse como justo precio en el mayor alcance y el justo precio en el menor alcance, sería la mitad de \$165'000.000 que sería \$82'500.000.”

A decir verdad y en honor a la brevedad preciso es señalar que el recurrente mal interpreta o de manera equivocada trae a colación la interpretación que hace sobre los elementos estructurales de la lesión enorme en el caso concreto, pues no es como él lo asevera de una manera

amañada y empleando expresiones como “aproximadamente”, cuando sobre el tema no hay lugar a ambigüedades o acercamientos, tanto es así, que la prueba contundente con la que cuenta el Juez es el avalúo pericial o avalúo técnico y con ella en especial detenimiento fue en la que se basó el Juez de primera instancia para determinar la configuración de la lesión enorme en el justo precio sobre cada uno de los inmuebles involucrados en la venta fue la suma de exacta de \$164'955.456 de los cuales recibió la demandante el valor de \$86'389.349, y no como lo quiere hacer ver el recurrente se tome con divagaciones al señalar sobre la totalidad del avalúo para el año 2017 y que sobre la suma de \$82'500.000 es que se configura la lesión enorme, como quiera, que el justo precio determinado por el dictamen pericial por el mismo recurrente aportado fue en la suma de \$164'955.456, con lo que a todas luces es incuestionable y sin mayor esfuerzo, se estableció la lesión enorme.

Finalmente, en cuanto a los planteamientos sobre la cancelación de la hipoteca, en caso de optarse por rescindir el contrato, obligación que se cumplirá cuando la demandante restituya el monto que recibió la venta, es a todas luces inaceptable, es de suya la obligación de sanear el bien, de purificarlo, sin someterlo a ningún tipo de plazos o condiciones, con miras a que el vendedor sin gravamen alguno que le afecte su interés económico sobre la cosa, como quiera que al Juez no se puede ocupar de los condicionamientos descritos por el recurrente, se reitera, al operar la rescisión la obligación de sanear los bienes es de su incumbencia y no tiene que estar sometido a plazos ni condiciones que no están establecidos en el ordenamiento jurídico.

Luego, en esas condiciones la revisión que en esta instancia se le ha hecho a la decisión que en primer grado se adoptó con respecto a las normas vigentes atinentes a la institución de la lesión enorme, por lo que la decisión de primera instancia se debe confirmar, con la modificación que se expuso anteriormente.

A mérito de lo expuesto el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, administrando justicia en nombre de la

República de Colombia y por autoridad de la ley, a través de esta sentencia escrita que se profiere de conformidad con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 **CONFIRMA** y **MODIFICA** el numeral CUARTO LITERAL B) en el sentido que la demandante deberá restituir a la demandada la suma de \$86'389.349 indexada conforme al IPC desde la fecha de la fecha de celebración del negocio (6 de junio de 2017) y hasta el momento efectivo del pago conforme la parte motiva de esta providencia, la sentencia del 9 de julio de 2019, proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Oralidad de Medellín en el proceso de la referencia.

No se causaron costas en la segunda instancia.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,



JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO

Firma escaneada conforme el artículo 11 del Decreto 491 de 2020.

JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, 17 de septiembre de 2020, en la fecha,
se notifica el auto precedente por ESTADOS
ELECTRÓNICOS N°067.

Mónica María Arboleda Zapata
Secretario(a) ad hoc