



## **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL**

**Medellín, veinticinco de octubre de dos mil veintiuno**

De conformidad con lo prescrito por el artículo 373 del CGP en concordancia con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 por escrito, se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada (demandante en reconvención) frente a la sentencia proferida el 25 de febrero de 2021 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí, en el proceso verbal promovido por JUAN PABLO QUINTERO HOLGUÍN contra MANUELA QUIRAMA MONTOYA.

### **1. ANTECEDENTES**

**1.1** A través de la escritura pública No. 670 del 18 de abril de 2018 de la Notaría 26 del Circuito Notarial de Medellín, MANUELA QUIRAMA MONTOYA celebró un contrato de compraventa con pacto de retroventa con JUAN PABLO QUINTERO HOLGUÍN.

**1.2** El inmueble objeto de la compraventa corresponde a una unidad de vivienda No. 125 situado en el Conjunto Residencial Magallanes en el Municipio de Itagüí; tiene un área aproximada de 190 m<sup>2</sup> y la casa construida se identifica con el apéndice 125 de la carrera 52 D No. 75 AA sur 188; matrícula inmobiliaria No. 001-985309 de la Oficina de

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur); el precio de venta fue de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350'000.000).

- 1.3 En la cláusula quinta de la escritura pública se consignó un pacto de retroventa con vigencia de ocho meses contados desde la fecha de la escritura; se estipuló que la vendedora podría ejercitar esta potestad el 20 de diciembre de 2018 o antes si así lo convienen las partes, entendiendo que vencido el plazo la venta sería definitiva para el comprador; disponiendo que la tenencia material del bien estaría a cargo, de forma gratuita, de la vendedora hasta que ejerciera el recobro o venciera el término estipulado en el contrato; se contempló que en el evento de prescribir el derecho de recobro automáticamente se extinguiría la tenencia del bien.
- 1.4 En la cláusula quinta se dispuso, **“la vendedora hará entrega real y material del inmueble al comprador, una vez cumplida la fecha límite estipulada en este instrumento (08 meses), en caso de que no se haya cumplido con el pago respectivo. Entrega que se hará de manera pacífica sin llegar a instancias legales y libre por concepto de pago de servicios públicos, impuesto predial y cualquier otra circunstancia que afecte al inmueble.”**
- 1.5 Vencido el plazo estipulado y ante el silencio de la vendedora, el demandante acudió a la Notaría 26 de Medellín con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en la cláusula quinta literal b, recibéndose declaración extraprocesal que consta en el acta No. 1330 del 18 de diciembre de 2018 acreditando su comparecencia.
- 1.6 El 20 de diciembre de 2018 acudió nuevamente a la Notaría, extendiendo el acta No. 1338 del 20 de diciembre de 2018 acreditando su comparecencia.
- 1.7 A la fecha de presentación de la demanda, la demandada se niega a hacer entrega material del inmueble al comprador.

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

**1.8 Pretende se ordene la entrega material del inmueble por parte de MANUELA QUIRAMA MONTOYA a JUAN PABLO QUINTERO HOLGUÍN.**

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Se opuso a la prosperidad de las pretensiones y presentó las excepciones de **“NULIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA, MALA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE y BUENA FE POR PARTE DE LA DEMANDADA.”**

## **3. DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

**3.1** MANUELA QUIRAMA MONTOYA transfirió a título de compraventa a JUAN PABLO QUINTERO HOLGUÍN el derecho sobre el inmueble - unidad de vivienda No. 125; lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí en el Conjunto Residencial Magallanes distinguido con el No. 23 de la manzana C; con un área aproximada de 190.00 m<sup>2</sup> y la casa sobre él construida distinguida con el apéndice 125 de la carrera 52 D no. 75 AA sur 188.

**3.2** El 17 de abril de 2019 se celebró contrato de promesa con pacto de retroventa y mediante la escritura pública No. 670 del 18 de abril de 2019 se estipuló el precio del bien en TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350'000.000); tanto la escritura pública como el pacto de retroventa están registrados en el folio de matrícula inmobiliaria.

**3.3** Se realizó avalúo comercial del inmueble en OCHOCIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS (\$830'253.760) con base en el método comparativo de mercado.

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

**3.4** Teniendo en cuenta el valor del real del inmueble, la demandante en reconvención ha sufrido una evidente lesión enorme porque el valor recibido por el bien es menor del 50% del precio real evidenciado en el dictamen, causando un detrimento patrimonial sin justa causa. La desproporción en el precio de venta equivale a CUATROCIENTOS OCHENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS (\$480'253.760).

**3.5** Pretende la rescisión del contrato de compraventa celebrado el 18 de abril de 2018 por adolecer de lesión enorme y en consecuencia solicita, se ordene la cancelación de la inscripción de la escritura pública No. 670 del 18 de abril de 2018 del folio de matrícula inmobiliaria No. 001-985309.

#### **4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Formuló oposición a las pretensiones de la demanda de reconvención y se opuso al dictamen pericial.

#### **5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juzgado profirió sentencia estimatoria de las pretensiones principales al considerar que la parte demandante cumplió con la carga de acreditar que la parte demandada incumplió la condición pactada en la cláusula quinta (literales a y b) de la escritura pública No. 670 del 18 de abril de 2018, consolidándose en su cabeza la titularidad del derecho de dominio, con ello adjudicándose el derecho de recibir el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-985309.

Frente a la pretensión de rescisión por lesión enorme presentada vía reconvención, el Juzgado arguye que no puede atenderse al dictamen pericial,

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

debido a que se tasó el valor del inmueble para el 2019 y no para el momento de celebración del contrato de compraventa, desconociendo las fluctuaciones que pueden darse en el mercado inmobiliario, restándole credibilidad a la prueba, lo que dio pie para no tenerlo en cuenta y con ello quedó sin fundamento la pretensión de lesión enorme.

En este orden el Juzgado de primera instancia falló:

**“PRIMERO: PROSPERAN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE. En consecuencia, ORDENAR a la demandada MANUELA QUIRAMA MONTOYA entregar al señor JUAN PABLO QUINTERO HOLGUÍN, dentro del término de cinco -5- días hábiles siguientes a la ejecutoria de este fallo el siguiente bien inmueble incluyendo todas las dependencias, mejoras allí construidas y que no tengan el carácter de mueble: "Unidad de vivienda N°125, Lote de terreno situado en el municipio de Itagüí en el Conjunto Residencial Magallanes, distinguido con el N°23 de la manzana C, con un área aproximada de 190.00 MTS.2 y la casa sobre él construida, distinguida con el apéndice 125 de la Cra 52D N°75AA Sur - 188. Delimitada por los siguientes linderos: "POR EL NORTE: entre los puntos 97 y 97 en 20 metros, con muros y cerramiento que lo separan de zona verde común; POR EL ORIENTE: entre los puntos 98 y 99 en 9.50 metros, con muro que lo separa de zona verde común que da frente a vía pública que la separa de la Urbanización La Finca; POR EL SUR: entre los puntos 99 y 100 en 20.00 metros, con muros que la separan de la unidad de vivienda Nro. 126; Y POR EL OCCIDENTE: entre los puntos 100 y 97 en 9.50 metros, de andén común. Comprendida entre los puntos 97 al 100, punto de partida del plano PH2-1B. La casa tiene un área construida de 224,00 MTS.2 y un área libre en primer piso de 77.95 MTS.2. Con M.I. N°001-985309 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.”**

**SEGUNDO: Para el caso que la parte demandada no cumpla con lo ordenado en el numeral precedente, para la diligencia de entrega se comisiona a la ALCALDÍA MUNICIPAL DE ITAGÜÍ POR INTERMEDIO DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO - DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA AUTORIDAD ESPECIAL DE**

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

**POLICÍA – PARA SU REPARTO, quien dará aplicación a lo dispuesto en los artículos 308 y 309 del C.G.P., con los insertos del caso.**

**TERCERO: NO PROSPERAN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN LESIÓN ENORME, por lo señalado en líneas precedentes.**

**CUARTO: CONDÉNASE en costas a la parte demandada y demandante en reconvención. Como agencias en derecho se fijan en la suma de \$4'000.000...”**

## **6. APELACIÓN**

La parte demandada (demandante en reconvención) interpuso recurso de apelación sosteniendo que el Juzgado omitió valorar de fondo la situación fáctica y se equivoca en la interpretación general de la prueba al no apreciarlas en su conjunto, la limita a criterios rígidos e inconexos, no aborda los cuestionamientos sobre los motivos de celebración del negocio jurídico, el incumplimiento mutuo de la retroventa y el desequilibrio contractual.

Reitera la mala fe de la parte demandante en el desenvolvimiento del negocio jurídico; las partes querían llevar a cabo otro negocio jurídico y en el momento en que el demandante tuvo la oportunidad se apropió del inmueble por un valor mínimo; existe una constancia sobre la comparecencia de la demandada a la Notaría en los términos acordados y dicho documento no fue cuestionado.

JUAN PABLO QUINTERO depositó un valor mínimo por el inmueble, realmente se entregaron \$258'662.000 y existen \$70'000.000 que el demandante sostiene que fueron entregados en efectivo, pero de ello no existe constancia porque fueron pre cobrados como intereses anticipados

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

El valor del inmueble es superior al doble del valor pagado, desprendiéndose una desproporción que conduce al enriquecimiento del comprador con el relativo empobrecimiento de la vendedora, situación que se probó con el dictamen pericial que fue indebidamente valorado.

## **5. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER**

**¿Se encuentran acreditados los presupuestos para ordenar la entrega del inmueble por parte de la tradente al adquirente?**

**¿Fue relativamente simulado el contrato de compraventa con pacto de retroventa?**

**¿Es procedente valorar el dictamen pericial para establecer la existencia de lesión enorme en el precio de la compraventa?**

**¿Hay que condenar por frutos?**

## **6. CONSIDERACIONES**

### **6.1 ¿Prueba de los presupuestos para ordenar la entrega?**

El procedimiento verbal especial de entrega por el tradente al adquirente se encuentra contemplado en el artículo 378 del CGP, al estatuir:

*“El adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, podrá demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente.*

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

***También podrá formular dicha demanda quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación, y el comprador en el caso del inciso 1o del artículo 922 del Código de Comercio.***

***A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada en que conste la respectiva obligación con carácter de exigible, y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar, bajo juramento que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que no se ha efectuado.***

***Vencido el término de traslado, si el demandado no se opone ni propone excepciones previas, se dictará sentencia que ordene la entrega, la cual se cumplirá con arreglo a los artículos 308 a 310.***

***Al practicarse la entrega no podrá privarse de la tenencia al arrendatario que pruebe siquiera sumariamente título emanado del tradente, siempre que sea anterior a la tradición del bien al demandante.***

***En este caso la entrega se hará mediante la notificación al arrendatario para que en lo sucesivo tenga al demandante como su arrendador, conforme al respectivo contrato; a falta de documento, el acta servirá de prueba del contrato.”***

La doctrina ha explicado:

***“...tiene como finalidad esencial obtener que el tradente de un bien cuya tradición se ha efectuado por inscripción del título en el registro, de manera preponderante los bienes inmuebles, sea constreñido a realizar la entrega materia, pues no puede perderse de vista que en tratándose de ellos dispone el art. 756 del C.C. que “se efectuará la***



Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

***tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos” de ahí que en el sistema del Código Civil la entrega material no forme parte de la tradición como sucede en las disposiciones del Código de Comercio.”<sup>1</sup>***

Desde la consagración normativa del Código de Procedimiento Civil y ahora con el Código General del Proceso, se ha dispuesto un procedimiento especial para esta pretensión, contemplando la posibilidad de ordenar la entrega si la parte demandada no formula ningún tipo de oposición.

La finalidad del trámite está expresada, delimitada y trasciende de ser una controversia contractual para erigirse en un trámite independiente que busca la satisfacción de la obligación pendiente de la entrega del bien puesto que se ha perfeccionado la tradición del inmueble con el registro de la escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Así, la valoración probatoria del Juez debe verificar la existencia, la validez, la eficacia, la inoponibilidad (según cada caso), entre otros, de la escritura pública de compraventa registrada y el incumplimiento de la obligación de entregar de la que se ha sustraído el tradente o propietario anterior del bien.

Descendiendo al caso, a folios 11 y siguientes del archivo 1 del expediente digital obra la escritura pública No. 670 del 18 de abril de 2018 de la Notaría 26 de Medellín en la cual se formalizó la compraventa celebrada entre las partes sobre la casa No. 125 del Conjunto Residencial Magallanes por un precio de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350'000.000), que se tuvieron recibidos a entera satisfacción por parte de la vendedora de acuerdo con la mención final de la cláusula cuarta del contrato.

---

<sup>1</sup> López Blanco Hernán Fabio. Código General del Proceso Parte Especial. Página 151.

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

El negocio jurídico en mención tiene la particularidad de incluir un pacto de retroventa que se contempló en la cláusula quinta así:

***“La presente enajenación se celebra con PACTO DE RETROVENTA, esto es reservándose la vendedora la potestad de recobrar el inmueble vendido, bajo las circunstancias de tiempo y modo que a continuación se expresa: y de conformidad con el artículo 1939 y siguientes del Código Civil:***

- a) El recobro del bien se hará efectivo en virtud del reembolso que la vendedora haga al comprador de la suma de dinero equivalente a TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000), en el momento de ejercitarse el recobro.***
- b) El pacto de retroventa tendrá vigencia de OCHO (8) MESES contados a partir de la fecha de la presente escritura, o sea que la facultad de recobro la podrá ejercitar la vendedora únicamente dentro del plazo aquí estipulado, acto que se hará en la Notaria Veintiséis (26) de Medellín, el día 20 de diciembre de 2018, a las 2:00 PM o antes de común acuerdo entre las partes, siendo entendido que una vez vencido este, la venta hecha al comprador se tornará definitiva, es decir, quedará como pura y simple, y se consolidará irreversiblemente el dominio del derecho del inmueble en el patrimonio del comprador.***
- c) La tenencia material del bien la detentará gratuitamente la vendedora hasta que ejerza el recobro o venza el término estipulado para efectuarlo sin que lo haga.***
- d) El comprador se obliga a no enajenar el dominio ni a ceder a terceros, a ningún título, el uso y goce del derecho del inmueble.”***

De esta disposición contractual se desprende un elemento accidental pactado en el contrato de compraventa; a pesar de inscribirse la tradición del inmueble

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

y previa constancia en la propia escritura pública sobre la entrega del dinero; con el pacto de retroventa, la vendedora se reservó la facultad de adquirir nuevamente el inmueble previo cumplimiento de una condición relacionada con el recobro o el pago al comprador del dinero inicialmente recibido dentro de un plazo cierto y determinado de ocho (8) meses.

Llegado el plazo, el 20 de diciembre de 2018 a las dos de la tarde, bien podía la tradente ejercer la retroventa previo reembolso al adquirente del dinero recibido o sustraerse de ello y en definitiva la compraventa se tornaría pura y simple, ratificándose en cabeza de JUAN PABLO QUINTERO HOLGUÍN la condición de adquirente y comprador.

Así, la demanda parte del supuesto de la inasistencia de MANUELA QUIRAMA MONTOYA a la Notaría Veintiséis de Medellín el día pactado; se probó con el acta No. 1338 obrante a folios 29 del archivo 1 del expediente digital al consignar que, ***“De conformidad con el artículo 1939 del código civil se realiza esta declaración ya que la contra parte no se presentó el día de hoy, incumpliendo las dos citas; por consiguiente, se da por ejecutada la cláusula quinta (5) de dicha escritura.”***

Lo cual fue ratificado en el interrogatorio de parte rendido por el demandante al detallar que estuvo en la Notaría desde la 1:30 p.m. hasta las 5:00 p.m. y en ningún momento compareció la demandada, previa comunicación telefónica, se estableció que estaba en el banco a punto de consignar el dinero para efectuar el reembolso y cuando eso pasara se dirigiría a la Notaría a cumplir la cita en los términos convenidos.

En los mismos términos depuso el testigo RIGOBERTO QUINTERO (padre del demandante), quien estuvo todo el tiempo de la celebración y ejecución del negocio precisando que, ***“ella nos llamó diciendo que estaba haciendo la***

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

*transacción en el banco, nosotros dijimos que la esperábamos, pero nunca llegó*”; posteriormente no se ha acercado para entregar el dinero y recobrar la propiedad.

Frente a este aspecto particular, la defensa de la demandada se basó en sostener que sí compareció a la Notaría 26 de Medellín con el fin de obtener información sobre el número de cuenta donde se debía efectuar la transacción pendiente, según su dicho, ni el demandante ni sus padres atendieron el teléfono para indicarle lo propio y ante la ausencia de información se quedó pendiente la obligación.

De acuerdo con las particularidades de este negocio jurídico no bastaba sólo con la comparecencia a la Notaría por parte de la tradente sino con el reembolso del dinero recibido ocho meses atrás para justificar la efectividad del pacto de retroventa y con ello el hecho de mantenerse con la tenencia del inmueble y recuperar su propiedad.

Para la Sala Civil, se acreditó el decaimiento de los presupuestos para que la demandada hiciera uso del pacto de retroventa, tornándose la compraventa en pura y simple, y de paso ratificándose la calidad de comprador - adquirente en cabeza de JUAN PABLO QUINTERO HOLGUÍN.

Obsérvese que llegado el plazo (20 de diciembre de 2018 a las 2:00 p.m.) la vendedora no ejerció la opción de recobrar el dominio de la propiedad a través del pacto de retroventa, reembolsando el precio recibido al comprador - demandante por cualquier medio idóneo.

Si bien ambas partes presentaron constancia de comparecencia a la Notaría el 20 de diciembre de 2018, de la identificación biométrica de JUAN PABLO QUINTERO HOLGUÍN se verifica que su firma y huella fueron registradas

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

en la Notaría el 20/12/2018 a las 14:32:11, esto es, cuando feneció el plazo pactado en la escritura de venta, lo que permite corroborar que efectivamente estuvo presto en la Notaría para formalizar la retroventa y a la espera de la decisión de la vendedora.

Por el contrario, de la constancia presentada por la demandada no puede desprenderse el momento exacto de su comparecencia y del contenido del acta se colige que para el momento de cumplirse el plazo (a las dos de la tarde), se encontraba en el banco intentando hacer la transferencia del dinero en favor de su contratante.

Así y para esta Corporación, la demandada se sustrajo al cumplimiento de sus obligaciones de cara a la efectividad del pacto de retroventa, no puso a disposición del comprador – demandante - el dinero en los términos pactados.

Debe reiterarse la especial connotación de este proceso y lo que debe probarse para ordenar la entrega del bien; evidenciándose que se celebró el contrato de compraventa con pacto de retroventa registrado ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, fallando por parte de la demandada el cumplimiento de los presupuestos para recobrar el domino del bien raíz; radicándose plenamente el derecho de dominio en cabeza del comprador – demandante, quien al verse privado de la tenencia material del inmueble está legitimado para solicitar la entrega del mismo.

En la escritura pública No. 670 del 18 de abril de 2018 se contempló que la vendedora se mantenía en detentación material de predio, habitándolo de forma gratuita con el consentimiento del comprador mientras transcurría el tiempo para hacer uso del pacto de retroventa; como la vendedora – demandada - no cumplió con lo pactado para recobrar el domino del inmueble,

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

se satisface el requisito relativo con la acreditación de la obligación exigible en su cabeza de entregar el inmueble al comprador.

De acuerdo con la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 001-985309 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur), la compraventa se encuentra registrada, encontrándose acreditados los presupuestos para proceder, en principio, con la entrega del tradente al adquirente.

Sin embargo, para garantizar el debido proceso y el efectivo acceso a la administración de justicia, esta Sala Civil abordará los problemas jurídicos de una posible simulación relativa que entre líneas formuló la parte demandada como excepción de mérito y la pretensión de lesión enorme esgrimida con la demanda de reconvención.

## **6.2 ¿Simulación relativa del contrato de compraventa con pacto de retroventa?**

Con la contestación de la demanda se ha sostenido que la intención real de las partes fue la de celebrar un contrato de mutuo de dinero con una hipoteca como garantía real sobre el inmueble ubicado en la Urbanización Magallanes del Municipio de Itagüí y no un contrato de compraventa con pacto de retroventa como se consignó en la escritura pública No. 670 del 18 de abril de 2018.

Dentro de los reparos concretos expuestos en primera instancia y reiterados ante esta Corporación, la apelante adujo que existen una serie de indicios que dan cuenta de la intención de celebrar un contrato diferente del que quedó plasmado en la escritura pública y al efecto sostiene que se recibió menos dinero del indicado en el contrato, específicamente, setenta millones menos

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

que fueron cobrados como intereses anticipados del dinero dado en mutuo; el mantener la detentación material del inmueble, continuar sufragando los servicios públicos, el impuesto predial y las cuotas de administración.

Al efecto se analizarán las pruebas testimoniales, así como el interrogatorio de parte para determinar si están acreditados los elementos para declarar la simulación relativa, porque hipotéticamente lo buscado por las partes era la celebración de un contrato de mutuo con hipoteca y no de una compraventa con el pacto accesorio de retroventa.

JUAN PABLO QUINTERO HOLGUÍN sostuvo que inicialmente se propuso la celebración de un mutuo con hipoteca, pero ante la existencia de un embargo por cuenta de la Jurisdicción Coactiva se negó a celebrar el negocio en dichas condiciones y posteriormente se optó por la compraventa con pacto de retroventa como se pactó. Aceptó que el 17 de abril de 2018 se entregaron CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50'000.000) en efectivo con la finalidad de cancelar la deuda con el Municipio de Itagüí, levantar el embargo y ponerse al día con las cuotas de administración pendientes, como respaldo de la entrega de este dinero, la demandada suscribió un pagaré.

Respecto del resto del dinero, precisó que el 27 de abril se entregaron CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120'000.000) y DIEZ MILLONES (\$10'000.000) de comisión; el 2 de mayo se dio el dinero restante consistente en SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$78'000.000) y SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70'000.000) en efectivo.

En el interrogatorio absuelto por MANUELA QUIRAMA MONTOYA precisó que su intención no era vender el inmueble sino celebrar un préstamo de dinero; reiteró que asumió los gastos de manutención del bien mientras

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

siguió viviendo allá durante el plazo de ocho meses estipulado en el contrato, al cabo de los cuales se ejercería la retroventa a través de la devolución del dinero inicialmente recibido.

Frente a la prueba testimonial recaudada se destaca el dicho de RIGOBERTO QUINTERO quien ratifica la versión de la parte demandante, estuvo presente en toda la negociación, agregando que fue la primera persona a quien se buscó para otorgar un préstamo con una garantía hipotecaria. Reconoció que el demandante recibió CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50'000.000) por adelantado, pero reiteró que tenían como finalidad sanear las obligaciones pecuniarias pendientes e incluso que el título valor se había devuelto a su otorgante al momento de suscribir la escritura pública.

El testigo afirma que los términos del negocio estuvieron claros en torno a la celebración de un contrato de venta con pacto de retroventa, las partes estaban enteradas de lo que estaban haciendo y convinieron en los términos consignados en la escritura pública; ambos contratantes tenían la intención de vender y comprar, siempre con la condición de la retroventa.

En esta misma línea, OSCAR PÉREZ BERMUDEZ fue quien fungió como comisionista y acercó a CRISTINA MONTOYA (madre de la demandada) con JAIR MOSCOSO y RIGOBERTO QUINTERO quienes se encargarían de terminar la negociación y entregar el dinero. Este testigo aclaró que la idea inicial era celebrar una hipoteca por TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350'000.000) sobre una casa de la Unidad Magallanes, pero al entregarle el negocio a JAIR MOSOCOSO se desvinculó del mismo y sólo tuvo conocimiento cuando nuevamente la demandante lo contactó para que intermediara en un nuevo contrato de compraventa que a la



Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

postre resultó frustrado y es allí donde se justifica el incumplimiento de los términos de la escritura pública.

ORLANDO BETANCUR ratificó la versión de los hechos y sostuvo que la propietaria estaba dispuesta a celebrar una venta con pacto de retroventa con el fin de obtener un dinero que necesitaba, así se lo planteó a RIGOBERTO QUINTERO y en esos términos se aceptó el negocio.

La demandada sostiene que la simulación radica en el hecho de no querer vender, sino dar como garantía real el inmueble, que la intención era la celebración del mutuo con hipoteca, tanto así que a pesar de vender el inmueble ella permaneció habitándolo y haciéndose cargo de los gastos que generaba.

Antes de calificar los indicios que expone la demandada para sustentar la simulación relativa y sin perder de vista la prueba testimonial, la Sala Civil deja clara la postura que la jurisprudencia ha asumido con relación a la existencia de una simulación relativa en la celebración de contratos de compraventa con pacto de retroventa cuando lo querido era un mutuo con hipoteca.

En una línea firme fijada desde la sentencia del 29 de enero de 1985<sup>2</sup> y reiterada por las sentencias del 27 de julio de 2000<sup>3</sup> y 17 de marzo de 2006<sup>4</sup>, la Corte ha considerado que:

***“No se puede hablar de simulación en una venta con pacto de retracto por el hecho de que se requiera de un dinero, y ser éste el interés inmediato en el vendedor. No. El que vende con retroventa más que***

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. José Alejandro Bonivento Fernández.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Jorge Santos Ballesteros.

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

*un propósito de disposición persigue dinero, que al no alcanzarlo mediante el mutuo acude al pacto de retro como una manera ágil y rápida de lograr su objetivo (...). Empero, la voluntad cuando se expresa en sentido de vender sí es real o, mejor, querida, bajo la especial circunstancia de poder requerir el bien con el pago de lo pactado o de lo consignado como precio de venta. No le es dable, entonces, al vendedor argüir, luego, que no deseaba enajenar la cosa sino de manera simple recibir dinero y entregar la cosa en garantía, porque esto se presenta con otros actos inconfundibles como es, precisamente, el mutuo con hipoteca, que, por tanto, debe ser consignada en exacto sentido.”*

Para agregar que:

*“El que vende con retroventa sabe que dispone del bien, que se despoja del dominio, pero también entiende que puede recobrarlo mediante la devolución del precio o la cantidad incorporada en el contrato. Comprende, la más de las veces, que el dinero que recibe del comprador no se contrae necesariamente a una estipulación concreta del elemento precio, sino que más la entrega se hace bajo el entendimiento que lo ha de restituir para la recuperación del objeto vendido. Y esa es la razón práctica del pacto de retroventa; el vendedor se desprende del bien por la momentánea o circunstancial necesidad de dinero, pero, luego, debe gozar de los recursos pecuniarios para recobrar la cosa, de suerte que el comprador no puede impedir, por la fuerza resolutoria que tiene esa modalidad negocial, la recuperación del bien.”<sup>5</sup>*

---

<sup>5</sup> Ibídem.

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

La existencia de un pacto de retroventa incluye un elemento adicional que conlleva a que el negocio sea analizado más allá del alcance de una simple compraventa, de acuerdo con la Ley y la jurisprudencia el hecho de acordar la posibilidad que el vendedor recobre el bien hace que su voluntad no sea sólo la de transferirlo patrimonialmente, sino que entrega la titularidad del bien por un tiempo a cambio de un dinero y al cabo de ese lapso puede recobrarlo si restituye lo recibido.

De ahí que en el caso concreto se deduce que la voluntad de las partes corresponde con lo plasmado en la escritura pública y con la finalidad del pacto de retroventa; por las obligaciones pendientes de cumplir, generadas por el inmueble y en cabeza de la vendedora, expresamente se descartó la celebración de un mutuo respaldado con hipoteca; a ello hacen referencia la parte demandante y los comisionistas involucrados en el negocio cuando adujeron la imposibilidad de otorgar la garantía hipotecaria ante las acreencias pendientes, de lo que fue consciente la demandada quien asintió en la celebración del contrato de compraventa con pacto de retroventa, como otra figura jurídica válida y diferente.

Aunado a lo anterior, no se vislumbra ningún tipo de prueba para esclarecer el acuerdo o concilio simulatorio entre las partes, es decir, los contratantes no acordaron disfrazar su voluntad real a través del ropaje de un contrato diferente; por el contrario, valiéndose de las posibilidades que brinda el pacto de retroventa, establecieron que se entregaría una suma de dinero a cambio de la transferencia temporal del bien, y en el evento que la demandada quisiera recuperarlo debía retornar el dinero recibido en el plazo de ocho meses.

Se reitera que las partes deseaban celebrar un contrato de compraventa con pacto de retroventa, como se estipuló en el negocio que fue objeto del análisis judicial; en ningún momento se convino plasmar un contrato de compraventa

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

con pacto de retroventa para disfrazar un mutuo con garantía hipotecaria y con el fin de defraudar intereses de terceros; poniendo en evidencia una correspondencia entre lo querido, lo expresado y dejando sin piso la simulación alegada.

Tampoco se acreditaron los elementos propios del mutuo con garantía hipotecaria, que a juicio de la demandada debe salir a luz; de acuerdo con las especiales características de la compraventa con pacto de retroventa, se desprende que las partes se comportaron y ejecutaron el contrato con apego al mismo.

El hecho de mantener la detentación material en manos de la vendedora con el correspondiente pago de los gastos generados por el inmueble no es por sí solo indicativo de la simulación; ello corresponde con la intención que existe detrás de la retroventa.

La entrega de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50'000.000) al comprador cuando se suscribió la escritura pública de venta, si bien la demandada lo atribuye a un cobro anticipado de intereses, nada se deduce sobre el particular, no existe ningún medio de prueba testimonial, documental u otro que así lo confirme; al contrario, se verifica que se cumplieron con las obligaciones pendientes y se levantó el embargo que pesaba sobre el predio.

Tampoco es influyente el hecho que el demandante no conozca con precisión las características principales del inmueble; se reitera que con la retroventa su verdadera intención no era permanecer a futuro con el inmueble, sino que temporalmente adquirió el carácter de dueño a cambio de la entrega de un dinero en favor de la vendedora; no permitiendo colegir que la intención fuera diferente de la plasmada; el contrato tuvo una connotación especial que fue conocida y acordada por las partes.

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

La mala fe, la supuesta desviación en los móviles para la celebración del contrato y el incumplimiento mutuo de pacto de retroventa, quedan sin sustento fáctico y jurídico al examinar el contenido de la escritura No. 670 de 2018, que está cobijada de legalidad, al consignar la intención de las partes, la naturaleza del acto y el dinero que fue recibido a entera satisfacción, sin allegarse medios de prueba que permitieran desvirtuarla.

En este orden, se desestimarán las excepciones que la demandada presentó a la pretensión de entrega del tradente al adquirente, en el tema de la simulación relativa, al no cumplir con la carga probatoria (artículo 167 del CGP) de demostrar los presupuestos para su configuración, específicamente, el acuerdo simulatorio de las partes para encubrir un mutuo a interés con garantía hipotecaria.

### **6.3 ¿Lesión enorme?**

Los puntos restantes de disenso y la defensa planteada a partir de la demanda de reconvención refieren a la existencia de un desequilibrio prestacional en el precio de la compraventa al punto de configurarse una lesión enorme debido a que el comprador compró por menos de la mitad del justo precio y ello se deduce del dictamen pericial aportado al constar que el inmueble vale \$830'256.760 – folios 13 y siguientes del archivo 3 del expediente digital.

El Juzgado de primera instancia desestimó las pretensiones de la demanda de reconvención al considerar que no se podía atender a la experticia porque la estimación del precio se hizo para el momento de presentación de la demanda y no para el de celebración del contrato, lo cual dejaba sin piso las consideraciones sobre el verdadero precio del inmueble negociado.

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

Frente a este argumento la parte recurrente sostiene que debe valorarse lo sostenido por el perito en audiencia; en esta ocasión el experto determinó el precio del inmueble al 18 de abril de 2018 (momento de celebración del contrato) lo que da pie para estimar el dictamen, confrontar el avalúo y determinar si existe la desproporción alegada.

En efecto, en el curso de la audiencia de instrucción y juzgamiento al inquirirse al perito sobre el precio del inmueble al momento de la celebración del contrato, mencionó que debía variarse el avalúo de acuerdo con el IPPR que es un indicador que determina la variación del precio de inmuebles en el área metropolitana, sin que el IPC resulte aplicable en el caso de bienes raíces porque este contempla la variación de precios en otros bienes y servicios del mercado.

El auxiliar determinó que el IPPR del 2019 fue del 5.35% respecto del 2018 y al aplicar la deducción de este porcentaje al precio dado arroja que al momento de celebración del negocio el inmueble tenía un avalúo comercial de SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$785'835.184).

Dictamen pericial que apreciado en conjunto en cuanto al escrito allegado con la demanda de reconvención y la presencia del auxiliar de la justicia a la audiencia para ser cuestionado (artículos 226 y ss. del CGP) y de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 176 CGP), satisface las exigencias que jurisprudencialmente se han fijado para determinar el desequilibrio en el precio de la compraventa, porque permitió establecer el valor del bien al momento de celebración del negocio jurídico de compraventa.

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

Si bien la experticia fue presentada con la demanda de reconvención –folios 11 y siguientes del archivo 3 del expediente digital- consignando el avalúo para ese momento (3 de julio de 2019), en la contradicción y sustentación en el curso de la audiencia de instrucción y juzgamiento (artículo 228 CGP), el perito respondió a los cuestionamientos, explicando el valor del inmueble conforme al objeto requerido, con la indicación del precio del inmueble para el momento de la celebración del contrato de compraventa.

Tratándose de la apreciación del dictamen pericial, la nueva función que cumple en el proceso oral y por audiencias regulado en el Código General del Proceso, la Corte Suprema de Justicia ha establecido que:

***“En vigencia del nuevo estatuto adjetivo la valoración de este medio de prueba puede recaer únicamente sobre el informe escrito elaborado por el perito siempre que no se haya requerido, a petición de parte o de oficio, su comparecencia a la audiencia con fines de contradicción; empero, si el experto ha sido convocado a vista pública y ha absuelto los respectivos interrogatorios, mal se haría en despreciar las respuestas y argumentaciones que brinde.***

***Expresado, en otros términos, si el especialista ha sido llamado a juicio a fin de sustentar su escrito pericial, debe valorarse tanto el documento como la intervención oral por ser ambas circunstancias constitutivas del mismo medio suasorio.”***<sup>6</sup>

Coligiéndose la posibilidad de apreciar el dictamen pericial en conjunto, atendiendo al informe escrito presentado con la demanda de reconvención y valiéndose de lo sostenido por el experto en la audiencia donde podía ampliar

---

<sup>6</sup> Sentencia del 11 de agosto de 2021. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque. STC 10201-2021.

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

sus conclusiones, aclarar los métodos empleados y dar cuenta del cumplimiento de los requisitos impuestos por la Ley; valoración que no desconoce el derecho de contradicción y defensa ni actúa en desmedro de la contraparte, puesto que la prueba debe mirarse en su conjunto.

La carga de la parte interesada en la lesión enorme consistía en demostrar el desequilibrio en el precio al momento de celebración del contrato, para ello el medio probatorio por excelencia es el dictamen pericial cuya práctica y contradicción debe darse conforme los artículos 226 y siguientes del CGP.

Al respecto el artículo 227 estatuye, ***“La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas...”***

A su vez, el artículo 228, ***“La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones...”***

Bajo este entendido la experticia debe apuntar al valor real del inmueble para el momento de la celebración del contrato de compraventa, puesto que con base en dicha prueba técnica aunada al resto del haz probatorio y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, permitiría a la jurisdicción verificar si se cumplen los presupuestos consagrados en los artículos 1946 y ss. del C.C., al establecer el artículo 1947:

***“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende...”*** (destacado no del texto).



Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

Al valorar el dictamen pericial en forma conjunta tomando tanto el escrito presentado con la demanda de reconvención como lo sostenido por el perito en la audiencia, se concluye que la parte demandante en reconvención acreditó el valor comercial que tenía el inmueble para el momento de celebración del contrato de compraventa con pacto de retroventa; al tenerse certeza de ese valor, se puede hacer el juicio comparativo para determinar la existencia del vicio objetivo, consistente en el desequilibrio en el precio.

Conforme lo sostenido por el evaluador en la audiencia, el valor comercial del inmueble para el 18 de abril de 2018 ascendía a SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$785'835.184), mientras que la vendedora recibió un precio de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350'000.000), deduciéndose que el precio recibido es inferior a la mitad del justo precio de la cosa vendida, configurándose la lesión enorme y dando lugar a declarar la rescisión del contrato de compraventa celebrado el 18 de abril de 2018.

Sobre las consecuencias derivadas de la declaratoria de existencia de la lesión enorme, el artículo 1948 del C.C. dispone:

***“El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.*”**

***No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.”***

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

Como en este caso la rescisión se pronuncia contra el comprador (que pagó menos de la mitad del justo precio por la venta), el artículo 1948 del C.C. contempla el derecho de opción en virtud del cual puede elegir entre mantener vigente el vínculo contractual completando el justo precio con una deducción de la décima parte o consentir en la rescisión regulada en el artículo 1910 del C.C., así:

*“En virtud de esta rescisión, el comprador será obligado a restituir al vendedor la parte no evita, y para esta restitución será considerado como poseedor de buena fe, a menos de prueba contraria; y el vendedor además de restituir el precio, abonará el valor de los frutos que el comprador hubiere sido obligado a restituir con la parte evicta, y todo otro perjuicio que de la evicción resultare al comprador.”*

En consecuencia, el comprador podrá optar por:

**6.3.1 Mantener vigente el contrato de compraventa** completando lo que le falta para el justo precio menos una décima parte; disposición que debe armonizarse con los designios establecidos en la sentencia C- 236 de 2014<sup>7</sup> que declaró exequible el artículo 1948 del C.C.; coligiéndose que si se vendió el inmueble por \$350'000.000, siendo el justo precio determinado en el juicio \$785.835.184 y deduciendo la décima parte, el comprador debe completar en favor de la vendedora **\$357'251.666**, para que subsista el contrato de compraventa.

De esta manera el comprador pagaría en total por el inmueble \$707'251.666 (\$350.000.000 – ya entregados - más \$357.251.666 pendientes por cancelar), cifra que resulta de deducirle a \$785.835.184 la décima parte, o sea, \$78'583.518.

---

<sup>7</sup>

Corte Constitucional. Sentencia del 9 de abril de 2014. M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

Fijándose un plazo de treinta (30) días siguientes a la notificación del auto de obediencia a lo resuelto por el superior para que el comprador ejerza la opción de completar el precio; vencido el término judicial antedicho si el comprador no hace uso de tal derecho, quedará en firme la rescisión del contrato de compraventa.

Suma que deberá ser indexada desde el 18 de abril de 2018 y hasta su pago efectivo:

$$SA = 357'251.666 \times \frac{\text{IPC final}}{\text{IPC inicial}}$$

$$SA = 357'251.666 \times \frac{110.04}{98.91}$$

$$SA = 397'451.960$$

El IPC final corresponde al mes de septiembre de 2021 (último publicado) y el IPC inicial se remonta a abril de 2018 como fecha de celebración del contrato; al consultar tales valores que por ser indicadores económicos tienen el carácter de hecho notorio, se obtiene la suma actualizada; haciendo la salvedad que dicha cantidad se deberá actualizar al momento del pago efectivo conforme con los parámetros consignados.

**6.3.2** Si el comprador dentro del tiempo concedido opta por completar el valor del precio y lo paga a la vendedora conservando el contrato de compraventa, entra en juego por equidad y equilibrio contractual, la vigencia de la entrega del tradente al adquirente, en el sentido, que la vendedora simultáneamente con el recibo del dinero por parte del

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

comprador entregará materialmente el inmueble objeto del contrato de compraventa al comprador; quedando condicionada la decisión y orden de la entrega del tradente al adquirente a que el comprador elija pagar el precio restante y dentro del término concedido en esta providencia, complete y cancele el valor de la compraventa, como lo estatuye el artículo 305 del CGP al prescribir que, “***...La condena total o parcial que se haya subordinado a una condición sólo podrá ejecutarse una vez demostrado el cumplimiento de ésta.***”

**6.3.3** Vencido el término antedicho sin que el comprador complete y pague el precio a la vendedora, procede la rescisión del contrato de compraventa y queda sin efectos la entrega del tradente al adquirente al no cumplirse la condición suspensiva; debiendo la vendedora restituir lo recibido por concepto de precio debidamente indexado y oficiarse para que surta la cancelación de la escritura pública y su registro en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria; asimismo, la vendedora debería reconocer los frutos que el comprador pudo percibir desde la presentación de la demanda.

Se precisa que en el evento de la rescisión del contrato de compraventa, la vendedora deberá restituir \$350'000.000 indexados desde la celebración del contrato y hasta el momento del pago efectivo de la obligación; atendiendo a los parámetros jurisprudenciales, la indexación se sujetará a la fórmula:

$$SA = 350'000.000 \times \frac{\text{IPC final}}{\text{IPC inicial}}$$

$$SA = 350'000.000 \times \frac{110.04}{98.91}$$

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

SA=389'384.289

El IPC final corresponde al mes de septiembre de 2021 (último publicado) y el IPC inicial se remonta a abril de 2018 como fecha de celebración del contrato; al consultar tales valores que por ser indicadores económicos tienen el carácter de hecho notorio, se obtiene la suma actualizada que debería pagar la compradora (demandante en reconvención) en el evento de optar por la rescisión; haciendo la salvedad que dicha cantidad se deberá actualizar al momento del pago efectivo conforme con los parámetros señalados.

**6.3.4** Para la estimación del monto de los frutos cuyo reconocimiento en principio operaría de forma oficiosa en favor del comprador y a cargo de la vendedora, en el evento que se rescinda el contrato de compraventa conforme con los artículos 1910 e inciso segundo del artículo 1948 del C.C. en concordancia con el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, el artículo 16 de la Ley 446 de 1998 y el artículo 230 de la CP, se considera que el comprador no los solicitó ni hizo esfuerzo probatorio alguno para demostrarlos, por lo que no se procederá con su reconocimiento.

En ese sentido, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 18 de julio de 2017, 73001-31-03-001-2008-00374-01<sup>8</sup>, en un asunto de lesión enorme, negó el reconocimiento de los frutos por inactividad del posible beneficiado, en el entendido que no los pidió ni desplegó actividad probatoria para tal fin, al considerar:

“...

---

<sup>8</sup> M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

*6.4. Alrededor de los frutos del inmueble, acorde con los factores de persuasión de este expediente, es inviable disponerlos en esta sentencia, en la medida en que la parte interesada no los pidió, ni promovió actuación eficaz alguna tendiente a que fueran tasados, desdeñanza que, inclusive, descarta la posibilidad de intervención oficiosa del juzgador.*

...

*“De la misma manera, no fue alegado y probado que el bien sea o hubiese sido productivo durante el tiempo del litigio.*

...

*6.5. Ante panorama semejante no resulta hacedera la iniciativa oficiosa para esos aspectos, porque como ha reiterado la Corte, a las partes les corresponde, «...sin perjuicio de las atribuciones oficiales 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).*

*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).*

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

*De ahí que a pesar de los poderes inquisitivos del juez, a las partes incumbe la carga de la prueba, conforme al artículo 177 del anterior Código de Procedimiento Civil (167 del Código General del Proceso); normas concordantes, «motivo por el cual se ha sostenido que ‘la absoluta orfandad demostrativa...impide hacer interactuar los elementos de cada uno de los principios dispositivo e inquisitivo, pues en tal caso no habría lugar a formar conciencia en procura de adquirir el grado de convicción necesario para sentenciar...(CSJ. SC. 9. Jun. 2015. Rad. 2007-00082-01)» (SC8456-2016 de 24 de junio de 2016, Rad. n° 20001-31-03-001-2007-00071-01).*

*Eso porque,*

*(...) en principio, el decreto de pruebas de oficio no es un mandato absoluto que se le imponga fatalmente al sentenciador, puesto que él goza de una discreta autonomía en la instrucción del proceso, circunstancia por la que no siempre que se abstenga de utilizar tal prerrogativa equivale a la comisión de su parte de un yerro de derecho. Fuera de lo anterior, no puede perderse de vista que hay casos en los cuales la actitud pasiva u omisiva del litigante que tiene la carga de demostrar determinada circunstancia fáctica, es la generadora del fracaso, bien de las pretensiones ora de sus defensas, por haber menospreciado su compromiso en el interior de la tramitación y en las oportunidades previstas por el legislador... (CSJ SC, 14. Feb. 1995, Rad. 4373, reiterada en CSJ SC, 14. Oct. 2010, Rad. 2002-00024-01).”*

**6.3.5** Del lado del comprador, los efectos de la rescisión de la compraventa se materializarían en la restitución del inmueble y se calificaría como un

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

poseedor de buena fe, pero en este caso no hay lugar a la restitución del bien por parte del comprador porque se demostró que su tenencia seguía en poder de la vendedora.

**6.3.6** La prosperidad de la demanda de reconvención y con ello la declaratoria de la lesión enorme con las consecuencias que se derivan sobre la opción del comprador de completar el precio y pagarlo a la vendedora dentro del término establecido en esta providencia, hace que el fundamento de la pretensión de entrega del tradente al adquirente opere en su favor, quedando condicionada a que opte y cumpla con completar el precio de la venta en favor de la vendedora; en el entendido que la compradora simultáneamente con el recibo del resto del precio de parte del comprador, está en la obligación de hacer la entrega material del inmueble; de lo contrario, se procederá con la rescisión por lesión enorme dejando sin piso jurídico la entrega del tradente al adquirente.

#### **En síntesis:**

Como prospera la pretensión de lesión enorme, se **CONFIRMARÁ** la sentencia de primer grado en cuanto a la entrega material del inmueble por parte de la vendedora al comprador, **CONDICIONADA** a que el comprador opte por mantener vigente el contrato de compraventa, reajustando y pagando el precio evicto en el lapso concedido y en favor de la vendedora; en cuyo caso, la vendedora tiene que entregar materialmente el inmueble al comprador.

Si el comprador no elige por mantener vigente el contrato de compraventa se **RESCINDE**; nulidad que es incompatible con la orden de entregar materialmente el inmueble por parte de la vendedora al comprador; en este evento, se entenderá **FALLIDA LA CONDICIÓN**, quedando sin efectos la



Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

sentencia de entrega del tradente al adquirente, con todas las condenas que impuso incluyendo las costas.

Es pertinente puntualizar, que en un caso como el presente, se impone la confirmación de la sentencia de primera instancia (entrega del tradente al adquirente), condicionada en la forma que viene de indicarse y como lo autoriza el artículo 305 del C. General del Proceso (antes artículo 334 del C de PC); porque ante la prosperidad de la pretensión de lesión enorme invocada en la demanda de reconvención que conlleve a la rescisión del contrato de compraventa, ello sería incompatible con la orden de entrega material del inmueble por parte de la vendedora al comprador; pero no lo sería, para el caso de mantener vigente el contrato de compraventa ajustando y pagado el precio, siendo compatible con la orden de entregar materialmente el objeto vendido.

Si no se procediere así, se incurriría en una sentencia injusta que violentaría el acceso efectivo a la administración de justicia consagrado en el artículo 229 de la CP) e iría en desmedro de la prevalencia del derecho sustancial estatuido en el artículo 228 de la CP, porque la vendedora seguiría reteniendo el inmueble.

## **7. COSTAS**

De acuerdo con los numerales 1 y 4 del artículo 365 del CGP hay que condenar en costas a la parte vencida y el numeral 5 permite la no condena en costas cuando prospera parcialmente la demanda; por lo que teniendo presentes las particularidades de esta sentencia, quedará así:

**7.1** En el evento que el comprador cancele el justo precio a la vendedora dentro del término concedido en esta sentencia y la vendedora entregue materialmente el inmueble; se cumple la condición para mantener vigente la

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

sentencia de primera instancia con la condena en costas allí impuesta a la vendedora.

**7.2** Dada la prosperidad de la lesión enorme, se condena en costas al comprador en primera instancia.

**7.3** Puesto que el recurso de apelación prosperó parcialmente, no hay lugar a condenar en costas en segunda instancia.

## DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## FALLA

**PRIMERO:** Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** la sentencia de primer grado frente a la demanda principal de entrega del tradente al adquirente, en **forma CONDICIONADA**, como se consideró en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO:** Si el comprador opta por mantener vigente el contrato de compraventa y paga el precio restante dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación del auto de obediencia a lo resuelto por el superior, cancelará a la vendedora TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

PESOS (\$397'451.960) que se deberán indexar para el momento del pago efectivo como se establece en esta providencia; y la vendedora entregará materialmente el inmueble al comprador como indicó en la parte considerativa.

**TERCERO:** En el evento en que el comprador no elija mantener vigente el contrato de compraventa, se rescinde y en consecuencia, se condena a la vendedora restituir al comprador TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$389'384.289) que se deberán indexar al momento del pago efectivo como se indica en esta sentencia; sin condena por concepto de frutos en favor del comprador.

**CUARTO: COSTAS.** En el evento que el comprador cancele el justo precio a la vendedora dentro del término concedido en este fallo y la vendedora entregue materialmente el inmueble; se cumple la condición para mantener vigente la sentencia de primera instancia con la condena en costas allí impuesta a la vendedora.

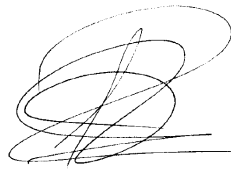
Dada la prosperidad de la lesión enorme, se condena en costas al comprador en primera instancia.

Puesto que el recurso de apelación prosperó parcialmente, no hay lugar a condenar en costas en segunda instancia.

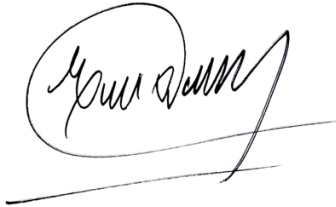
**NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.**

Decisión: MODIFICA SENTENCIA. En principio están dados los presupuestos para la entrega del tradente al adquirente; sin embargo, se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención, hay prueba de la lesión enorme. No hay prueba de la simulación porque las partes convinieron en la celebración de la compraventa con pacto de retroventa como garantía de la entrega de un dinero por un plazo. Queda condicionada la entrega material del inmueble por parte de la tradente al adquirente, al pago del restante el precio por parte del comprador a la vendedora.

## **LOS MAGISTRADOS**



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**



**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**



**MARTHA CECILIA LEMA VILLADA**