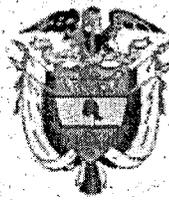


**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO**

**SALA No. 1 DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL**

Villavicencio, veinticuatro (24) de julio de dos mil veinte (2020).

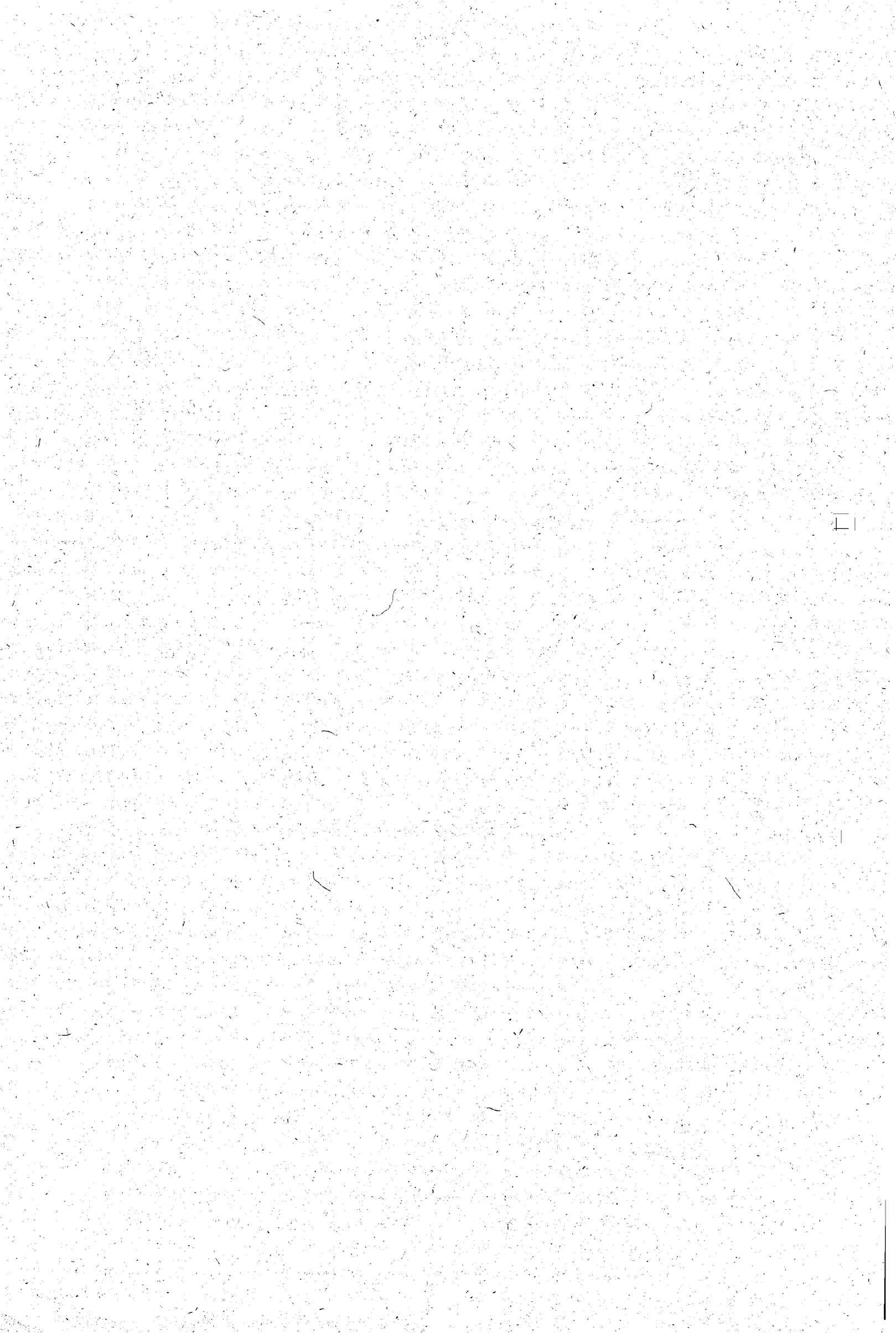
**AVÓQUESE** conocimiento del presente asunto. En consecuencia, se dispone la notificación de la decisión proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Tunja, el 13 de febrero de la presente anualidad.

Una vez cumplido lo anterior y ejecutoriada la sentencia señalada, por secretaría devuélvase el expediente al Despacho de origen para lo de su cargo, dejando las constancias respectivas.

NOTIFIQUESE

  
**ALBERTO ROMERO ROMERO**  
Magistrado

**SECRETARÍA SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**  
La presente providencia se notificó por anotación en  
ESTADO No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
**LIBIA ASTRID DEL P. MONROY CASTRO**  
Secretaría





**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA CIVIL FAMILIA**

Magístrada Ponente: Dra. MARÍA JULIA FIGUEREDO VIVAS  
Proceso: LESIÓN ENORME  
Demandante: Héctor Ramos Flórez  
Demandado: Carlos Eduardo Ramos Flórez y otros.  
Radicación: 2019-0466 / NUR 2011-00127

Proyecto aprobado en Sala de decisión del 12 de febrero de 2020

Tunja, trece (13) de febrero de dos mil veinte (2020)

**TEMA:** Lesión enorme alegada por herederos de la vendedora en el contrato de compraventa de una casa ubicada en el barrio El Triunfo de la ciudad de Villavicencio. Venta hecha mediante escritura pública No. 4065 del 4 de septiembre de 2009 por la causante Carmen Rosa Flórez Salinas, a sus hijos Gladys Amada, Carlos Eduardo, Enrique y Nancy Ramos Flórez, con quienes convivía en el mismo sitio. Los demandados se oponen, alegando que la transferencia fue válida.

**ASUNTO A TRATAR**

De acuerdo con lo establecido en los acuerdos PCSJA 19-11327 y PCSJA 19-11351, procede el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Tunja en su sala Civil-Familia, por descongestión respecto de los procesos en trámite en el despacho del Dr. Alberto Romero Romero del Tribunal Superior Sala Civil-Familia-Laboral de Villavicencio, a resolver el recurso interpuesto por el apoderado judicial de los demandados en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio en donde se declararon no probadas las excepciones planteadas y se declaró simulado el contrato contenido en la escritura pública No. 4065.

**ANTECEDENTES**

**LA DEMANDA** (fls. 2 a 22). Solicitan los demandantes, señores Luz Nidya Ramos Flores y Héctor Ramos Flórez, "se declare que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 4065 de septiembre 4 de 2009 de la Notaría Primera de Villavicencio – Meta (Folio 7) existió LESIÓN ENORME". Por consiguiente, se declare la "RESCISIÓN de dicha compraventa" y se restituya el bien a la sucesión de la causante señora Carmen Rosa Flórez Salinas; junto con sus frutos civiles y naturales.

Exponen los demandantes, Luz Nidia y Héctor Ramos Flórez que, su señora madre Carmen Rosa Flórez Salinas contaba con un único inmueble. Este fue vendido, mediante la Escritura Pública, que se busca rescindir por lesión enorme, a Nancy Ramos Flórez, Gladys Ramos Flórez, Carlos Ramos Flórez y Enrique Ramos Flórez. Señaló la actora que los últimos pagaron por el inmueble la suma de \$62.000.000,00 como consta en la cláusula cuarta de la Escritura Pública en comento (fl. 9 reverso; cuando para la fecha de la transferencia el bien valía \$300.000.000.00. Actualmente, cursa en el juzgado Segundo de Familia de Villavicencio, el proceso de sucesión de Carmen Rosa Flórez Salinas.

De igual forma, solicitan como medida cautelar la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble objeto de la controversia y se ordene el amparo de pobreza, previsto en el artículo 160 y ss del C. P. C.

**TRÁMITE (fl. 24).** En auto del 15 de abril de 2011, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio admite la demanda; ordena se preste caución antes de la inscripción de la demanda. Situación que fue atendida (fl. 25 y 26) por lo que el A-quo resuelve decretar la medida (fl. 27), comunicada con oficio 1295 del 12 de mayo de 2011 (folio 28), se cumple como consta en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble (fl. 41 reverso).

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (fls. 32, 45 y 64).** El 10 de junio, 12 de julio y 14 de septiembre de 2011, respectivamente, el apoderado judicial de Gladys Ramos Flórez, Nancy Ramos Flórez y Enrique Ramos Flórez, contesta la demanda en los mismos términos en los tres escritos. Esto es, diciendo que los hechos no son ciertos; se opone a las pretensiones. Que la vendedora podía disponer libremente de los bienes y así lo hizo. En la contestación de la señora Nancy Ramos Flórez (fls. 45 a 47) alega excepción de "inexistencia de la lesión enorme". Conforme al artículo 1947 del C. C.

Por otra parte, la apoderada judicial de Carlos Ramos Flórez (folio 73) al contestar demanda el 21/09/11, enuncia como excepciones de mérito "inexistencia de simulación del negocio, ni lesión enorme", "buena fe exenta de culpa", "prescripción" y "compensación". Estas sin argumentarlas (fls. 73 a 79). Excepciones que no sustenta, solo las enuncia (fl. 75). Alega escrito de conciliación efectuado en la Comisaría Tercera de Familia el 27/08/09 (fl. 79), respecto de cómo contribuían al cuidado de la vendedora.

Al contestar los hechos (folio 74), responde que, si bien era el único bien de la señora Carmen Rosa Flórez Salinas, decidió venderlo por encontrarse en serios problemas financieros, al igual que porque los únicos hijos que se comunicaban con ella, eran los demandados compradores, por lo que fueron quienes en ese momento le socorrieron los

01

**RESPUESTA DE LA ACTORA A LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO PLANTEADAS (fls. 81 a 82).**  
Expuso el apoderado de los demandantes que, respecto a la "inexistencia de la lesión enorme" esta no debe ser atendida toda vez que en la Escritura Pública en disputa se demuestra, en su cláusula cuarta, que el valor es inferior en este caso. Respecto de la "buena fe exenta de culpa" y "compensación" explica que si la vendedora actuó a conciencia; sabía que vulneraba sus derechos. Frente a la "prescripción" expone que el artículo 1954 del C. C., establece el término de cuatro años contados a partir de la suscripción del contrato. Al suscribirse escritura en septiembre de 2009, su prescripción no sería sino hasta 9 de septiembre de 2013. Con lo que se constata que el término está vigente.

Agrega que, se opone a las excepciones y que el contrato que recoge la escritura, tiene alcance probatorio. No solicitó pruebas.

**DILIGENCIA DE AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN, SANEAMIENTO, DECISIÓN DE EXCEPCIONES PREVIAS Y FIJACIÓN DEL LITIGIO 101 C. P. C (fls. 87 a 100).** Cumplida el 2/04/12. No se llegó a un acuerdo y se declaró fracasada la conciliación.

#### **INTERROGATORIOS.**

**GLADYS RAMOS FLÓREZ:** (folio 88) Nació el 11 de junio de 1958 en Bogotá, soltera, hizo bachillerato y estudió en el SENA. Trabaja en Aerolíneas del Este Ltda., percibiendo un salario de \$700.000.00 Para ese mismo año, sus gastos correspondían a \$250.000.00 o \$300.000.00 mensuales. Dice que le entregó a Carmen Rosa Flórez Salinas, por la venta de la nuda propiedad, la suma de \$40.000.000.00 fue por la venta de una casa que tenía en su nombre en el barrio La Alborada y que este dinero fue entregado. Testigos de la entrega de dinero fueron sus otros hermanos. Enuncia que cada hermano pagó \$40.000.000,00 en efectivo, aun cuando en la Escritura Pública figurara la venta por \$65.000.000. Es decir, que cada uno pagó \$40.000.000.00 y recibió un total de \$160.000.000.00 y que este fue verificado por la vendedora; que sus hermanos Nancy y Eduardo, para el año en que se suscribió la Escritura Pública, eran comerciantes. Por otra parte, no recuerda Enrique a qué se dedicaba; Por último, manifiesta que la señora Carmen Flórez Salinas prestó ese dinero a través de letras y que se la vendió a ellos cuatro porque era quienes estaban pendientes de ella, fue voluntad de su señora madre.

**ENRIQUE RAMOS FLÓREZ (fl. 93):** Nació el 25 de febrero de 1967 en Villavicencio, vive en unión libre, hizo hasta quinto de primaria, conductor. Para el año 2009, trabajaba como conductor para una empresa llamada Transportes Héctor Martínez; manifiesta que estuvo privado de la libertad por 27 meses y que salió de la cárcel en mayo 2008 y que en junio

del mismo año empezó a laborar en esa empresa; dice que aportó, para la compra de la casa, la suma de \$40.000.000.00 y este fue entregado en la casa porque prestó don Alberto el dinero y no sabe el apellido del vecino; que para ese año devengaba, aproximadamente, \$2.500.000.00; que su madre decide venderle el bien solo a cuatro de sus seis hijos porque a Luz Nidia ya la había ayudado con una casa en la Alborada con la construcción de los apartamentos y a Héctor siempre le prestaba plata.

**CARLOS RAMOS FLÓREZ (fl. 95):** Nació el 19 de febrero de 1960 en Villavicencio, casado, técnico del SENA y es comerciante; vive en la urbanización Castilla de Villavicencio. Dice que, inicialmente, le entregó a su mamá la suma de \$10.000.000 y que siguió haciéndole pagos que ella apuntaba en su cuaderno. Que en la Notaría no hizo entrega de dinero; no conoce que sus hermanos Gladys, Enrique y Nancy hicieran entrega de dineros; porque ella estaba entrando y saliendo de la notaría. Que su hermana Gladys le entregaba dinero a su madre porque esta última se lo contaba; pero de los otros dos no supo; dice que la venta fue una decisión propia y espontánea de su madre; fue justicia de ella. Que mientras su madre estaba con vida, la cuidaban Amanda, él y Nancy y la asistía Enrique. Su mamá no guardaba dineros en su casa.

**NANCY RAMOS FLÓREZ (fl. 97):** Nació el 22 de octubre de 1968 en Villavicencio, divorciada, tecnóloga en contabilidad y finanzas y Tecnóloga contable; Dice que la negociación para la compra de la nuda propiedad fue independiente con cada hermano, que cada uno dio \$40.000.000,00 que Amanda le entregó un dinero en la Notaría, él y Enrique en la casa y Eduardo no sabe. Respecto de la entrega de su dinero, dice que nadie vio; que consiguió el dinero de la venta de su casa que tenía en Campoalegre (Huila) la cual vendió dos meses antes a la compra de la casa de su madre y que el dinero lo entregó en efectivo; dice no saber cuánto era el valor comercial de la casa al momento de la venta. Manifiesta que reside en la casa objeto de la litis desde mayo de 2009 cuando vendió la casa en Campoalegre hizo dos viajes. La plata la trajo en dos viajes.

**Fijación del litigio.** La parte pasiva Gladys, Enrique y Nancy Ramos Flórez admiten ciertos los hechos 1, 4, 7 y 9. Los demás serán objeto de prueba.

La parte pasiva Carlos Ramos Flórez, admite como cierto el hecho 1. Los demás serán objeto de prueba.

**DECRETO DE PRUEBAS (fls. 102 y 103)** En auto del 18 de mayo de 2012 se decretó la práctica pruebas en este proceso. Se negó la inspección judicial pedida por la actora y en su lugar se decretó prueba pericial.

**DICTAMEN PERICIAL (folio 130, ajustado a folio 133).** El primer dictamen se incorporó el 19 de julio de 2012, visto a folios 111 a 127. El perito designado lo allega. Este dictamen no le dio recibo el A-quo conforme al auto del 3 de agosto de 2011, porque esta se decretó "con el fin de resolver los puntos señalados por la parte demandante obrante a folio 5 y no un avalúo comercial" (fl. 128). Se aporta otra pericia por el mismo perito, señor Jorge Delgadillo visto a folios 130 a 139. Define que el inmueble siempre ha sido habitado por Enrique, Nancy y Amanda Ramos; quien la ocupa y sabe qué dividendos genera. El inmueble presenta construcciones independientes remodeladas, son arrendados. Uno desde 2011 y el otro desde 2012. También se arrienda un garaje. Por concepto de canon recibe de ambos la suma de \$500.000; que en dicho inmueble hay dos construcciones remodeladas. Una en 2011 y otra en 2012. De igual manera, se cobra por uso de garaje de un vehículo de un vecino por el que recibe la suma de \$50.000.

El valor del inmueble al tiempo de la celebración del contrato es de \$305.310.479.00 (fl. 133). Por otra parte, que el valor actual se determinó con base en la "metodología aprobada por el Instituto Agustín Codazzi en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008". El valor del predio para el año 2012, corresponde a la suma de \$332.905.620.00 (folio 137). Se ilustra con fotografías que muestran el estado y comparación del inmueble (fl. 138).

Se incorpora con ajustes a folio 133. Establece el valor del bien para septiembre de 2009 que es de \$305.310.479.00 y estrato socioeconómico 3. Se da en traslado a las partes dicho dictamen, conforme al auto de fecha 31 de agosto (140).

**OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE (fl. 143).** Surtido el traslado, el apoderado de la parte demandante manifiesta que el avalúo actual realizado por el perito es erróneo porque la señora Carmen Flórez Salinas. Para el año 2009, recibió ofertas por valores muy superiores (\$400.000.000.00 en la actualidad se han recibido ofertas hasta por \$600.000.000.00). Hay error grave en la apreciación del perito.

Solicita la ampliación y aclaración respecto de los siguientes puntos:

- Si hubo diálogo directo con los arrendatarios, el tiempo en que estos han estado en el mismo y se alleguen los contratos de arrendamiento.
- Ampliar el dictamen sobre los posibles arrendatarios anteriores y quiénes fueron.
- Ampliar el cuestionario con el fin de establecer el propietario del vehículo que se guarda en el inmueble. Se señale desde cuándo y aportar el contrato o los recibos de parqueo mensual.

- Establecer el valor comercial actual del inmueble y el que poseía para la fecha de la muerte de la señora Carmen Rosa Flórez Salinas.

**DICTAMEN APORTADO POR LA PARTE ACTORA.** Para probar la objeción, el apoderado de la demandante, incorpora dictamen dado por perito el 27/11/19

A folios 152 a 163, la parte actora, expone que conforme al art. 238.7 del C. P. C., presenta dictamen pericial suscrito por el perito señor Adolfo Aragonez Borga, quien figura inscrito a Corpolonjas de Colombia y cuenta con registro nacional. Es auxiliar de la justicia.

En este dictamen se determina el tipo de inmueble, una historia descriptiva, la delimitación del predio por área, linderos y estrato y determina como valor comercial actual del inmueble junto a sus mejoras, por valor total de \$510.000.000.00 (fl. 155). No determina el valor comercial del inmueble para el mes de septiembre del año 2009.

Para la determinación de este valor, aduce que se tuvo en cuenta la ubicación del predio, los servicios públicos con que cuenta, las vías de acceso y los sistemas de transporte y la comercialización del predio. Ilustra con fotografías.

A folio 164 se dispone tener como prueba de la objeción, la documental aportada y como prueba de la objeción, la experticia por la parte actora.

#### **AUDIENCIA DE TESTIMONIO**

Finalmente, cumplida el 9/05/13. Convocados Humberto Ochica e Indira Roldán Hidalgo, para el día 10/05/13. No se presentaron (folio 179).

**ANDRÉS AVELINO HURTADO BERNAL (fl. 173):** Nació el 8 de agosto de 1941, vive en unión libre y estudió hasta quinto de primaria; es pensionado y comisionista. Dice que conoció a la señora Carmen Rosa Ramos Flórez hace unos 10 años, a Luz Nydia y Héctor Ramos Flórez hace unos 15 años y a Gladys, Eduardo, Enrique y Nancy Ramos Flórez hace unos 20 años; sabe del negocio realizado con el inmueble sujeto de la actual litis. Al respecto, manifiesta que ayudó a vender la casa que tenía en la Alborada la señora Gladys Ramos Flórez y que ese negocio se iba a realizar para comprar la casa de El Triunfo; que por charlas supo que Rosita, Gladys, Enrique y Carlos debían darle \$40.000.000 cada uno; que a los otros dos hijos, la señora Carmen Ramos Flórez no los hizo partícipes de la venta porque ya les había dado. Les escuchó decir que un apartamento. De igual manera, por medio de charlas con los compradores, supo que prestó el dinero a los muchachos través de letras. No recuerda la fecha de la venta.

**TESTIMONIOS:** No se recepcionan en las fechas programadas 18 y 22 de octubre de 2012, por no haber ingresado público al Palacio de Justicia (folio 146).

El apoderado de la parte pasiva manifiesta que desiste del otro testimonio programado, por economía procesal (fl. 176). De igual manera, allega memoriales solicitando declinar de los otros testimonios solicitados (fls. 179 y 180).

En auto del 31/5/2013 se cerró el debate probatorio y corrió término para alegar de conclusión.

#### **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.**

1. El apoderado judicial de tres de los demandados, Dr. Fernando Jaramillo Forero (fls. 183 a 185). Transcribe en su totalidad los artículos 1502, 1602, 1757 y 1947, y el inciso primero del 1524 del Código Civil. Argumenta que en el contrato se cumplió a cabalidad con los requisitos para obligarse porque no se probó que la señora Carmen Flórez Salinas, sufriera enfermedad mental. Por otra parte, que no hubo lesión enorme atendiendo a lo establecido en los artículos 1947 y 1757. Conjuntamente, que en la etapa de pruebas se ordenó un avalúo que no fue de recibo para el juez. En los interrogatorios de parte demandada se prueba, que el valor pagado por el inmueble fue de \$160.000.000.00 Por lo tanto, no existe la desproporción aducida por la parte actora para recurrir a la figura de la lesión enorme; al tenor de lo dispuesto en el art. 1947 del C. C.
2. Apoderado de los Demandantes (fls. 186 y 187). Expone que se encuentra probado que, según los avalúos presentados, para la fecha de celebración del negocio jurídico el inmueble tenía un precio superior a \$305.310.410.00 y, que actualmente, de \$510.000.000.00 así se prueba con el dictamen del auxiliar de justicia y perito Jorge Delgadillo; que los compradores son contradictorios en interrogatorios, con respecto de las formas de pago a la señora Carmen Flórez Salinas, respecto de dónde y cómo acordaron pagar el predio; la forma como cancelaron. Que la cláusula cuarta de la Escritura Pública No. 4065 del 4 de septiembre de 2009, establece la venta por el valor de \$62.000.000.00 valor inferior al 50% del valor del bien inmueble, está probada la lesión enorme. Si se toma cualquiera de los de los peritajes que se realizaron se determina que se pagó menos de la mitad del justo precio indicado en la escritura pública No. 4065 del 9/9/09, está probada la lesión enorme.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA (fls. 189 a 201)** Declara la simulación del contrato, contenido en la escritura No. 4065, ordena cancelar la escritura y el registro inmobiliario.

El A-quo no atiende las excepciones de mérito propuestas. Declara simulado el contrato de compraventa que recoge la escritura pública No. 4065 de 04/09/09.

Transcribe hechos, pretensiones, fechas de notificación y relaciona las excepciones propuestas. Como consideraciones alude a la definición de lesión enorme. Los requisitos de la lesión enorme establecidos por la Corte Suprema de Justicia.

Respecto a las pruebas, manifiesta que se encuentra probado que la venta fue por \$62.000.000.00, como figura en la Escritura Pública; que a través de Perito se estableció que, el bien objeto de la litis para la época del negocio jurídico, tenía un valor de \$305.310.479.00. Por lo tanto, el A-quo considera que es fácil establecer que se configura la lesión enorme.

Respecto de los interrogatorios, considera que no son coincidentes (fl. 199) y que no resulta creíble el hecho que, la señora Carmen Flórez Salinas, haya recibido la suma de \$160.000.000.00 en la notaría, que lo haya contado en el sitio y, mucho menos, que lo haya guardado en un armario de su vivienda. Encuentra que el contrato de compraventa es simulado por lo que acogerá las pretensiones de la demanda. Que en la escritura consta que el valor de la compraventa fue por \$62.000.000.00, mientras que el perito establece que para el tiempo del contrato, el bien tiene un valor de \$305.31.479.00 por lo que es fácil concluir que se presenta lesión enorme.

Respecto de las excepciones de mérito propuestas, si bien fueron tituladas, no fueron argumentadas. Por lo tanto, están llamadas al fracaso. Está demostrado que el contrato que recoge la escritura 4065 del 4/09/05 es simulado y así lo declara.

#### **EL RECURSO**

**LOS DEMANDANTES: NANCY, GLADYS Y ENRIQUE RAMOS FLÓREZ (fls. 205 y 206):** A través de apoderado judicial, Dr. Jaramillo Forero, apela porque: a) el recurrente que el A-quo incurrió en una indebida valoración probatoria. Primero al enunciar que el interrogatorio surtido por los demandados no es coincidente cuando, a su parecer, sí lo es. Máxime cuando estos no fueron controvertidos, ni tachados de falsos. Ellos dejan en claro cómo se dio el pago de la compraventa. b) tomó como avalúo el dictamen de un perito cuando el mismo juez ordenó realizar otro y este nunca fue realizado. LA base probatoria que tomó el despacho no fue aprobado. Por lo tanto, solicita que se estudien las pruebas en su conjunto. La sentencia se dio de forma precipitada. El expediente pasó al despacho el día 27 de agosto y, al otro día, se produjo.

**EL OTRO DEMANDADO CARLOS RAMOS FLÓREZ (fls. 207 y 208):** Considera el apoderado, que el negocio jurídico es válido. Que aportó la consignación por la suma de \$19.739.451 hechos por su poderdante. Que no fue tachado de falso ni controvertido, y que demuestra la existencia del mismo y que no fueron tenidos en cuenta por el juez. De igual manera, considera que la lesión enorme no fue probada por los demandantes. Solicita se revoque la sentencia y, en caso de ser confirmada, se tengan en cuenta los dineros cancelados por su mandante y que están probados. Que la sentencia ordena cancelar el registro de la escritura por simulación; con lo que no está de acuerdo, porque el contrato es ley para las partes. En este caso, las partes nunca quisieron invalidarlo. No existió lesión enorme y no fue probada por los demandantes.

#### **TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA**

Correspondió, en reparto, al despacho del Dr. Alberto Romero de la Sala Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior de Villavicencio. El mismo despacho remite el expediente, con fecha de 3 de junio de 2019, a la sala Civil-Familia del Tribunal Superior de Tunja. Recibido al despacho de Ponente, Magistrada María Julia Figueredo Vivas, se admite el recurso con fecha 31/07/2019. El 24/09/2019 registra proyecto.

#### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERO.** En el presente caso, la competencia está señalada sobre los asuntos objeto de apelación. Al mismo tiempo que la revisión debe sujetarse a lo que estaba previsto en el artículo 305 del C. P. C., modificada por el Decreto 2282 de 1989. Bajo el entendido que el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio, profirió la sentencia con fecha 28 de marzo de 2011, y para entonces regían las reglas del C. P. C. La sentencia debe estar en consonancia con los hechos y pretensiones y excepciones propuestas en la demanda.

La pretensión fue de rescisión por lesión enorme y no de simulación como finalmente lo resolvió el A quo en la sentencia. Por otra parte, se objetó por la actora por error grave el dictamen y se presentó, por el objetante, otro como prueba; en el que se estableció el valor del bien para la fecha de la venta (9/09, folio 130). En la sentencia se hace referencia a los dictámenes, pero no se concluye, no resuelve sobre la objeción.

Ahora bien, tal como se dejó expresado en los antecedentes, la demanda que dio origen a este proceso, fue presentada por la señora Luz Nydia y Héctor Ramos Flórez, con fecha 28 de marzo de 2011, para cuestionar el acto de disposición o tradición que realizara su progenitora señora Carmen Rosa Flórez Salinas, fallecida el 22 de enero del año 2011.

Esto es, se discute la equidad o justeza del valor del bien inmueble sobre el cual se dice haber celebrado el negocio de compraventa inmobiliaria que recoge la rescritura no. 4065 del 4 de septiembre del año 2009. Significa que la vendedora, para entonces con 77 años de edad y en su condición de progenitora de los compradores, dispuso y dijo vender a sus hijos Carmen Rosa, Amanda, Nancy, Carlos Eduardo y Enrique Ramos Flórez. Entienden los demandantes que la venta les afecta porque desconocen sus derechos como hijos de la vendedora.

Con todo, la pretensión no es de simulación. La pretensión es declarativa de rescisión por lesión enorme. Esta precisión se hace porque el señor Juez al proferir sentencia, declaró es simulación del contrato, concluyó que la vendedora sufrió lesión enorme. No obstante. Pretensión no pedida.

Bajo las normas antes enunciadas, es claro señalar que, no le corresponde al juez ni cambiar, ni desnaturalizar la pretensión. Por lo que se desborda el tema de congruencia al resolver sobre el tema no pedido. De otra parte, la demanda está en términos. No habían transcurrido más de dos años. No hay prescripción de la acción

**SEGUNDO:** En cuanto a la oposición se encuentran las respuestas a la demanda, hechas por 4 de los demandados, tres de ellos a través del mismo apoderado y conforme consta a folios 32, 45 y 64, se oponen a la pretensión de rescisión por lesión enorme y dan cuenta es respecto de los hechos en que se sustenta la pretensión de rescisión contractual.

El otro demandado se opone, igualmente, pero a través de diferente apoderado para discutir los hechos de la lesión enorme. Se limita a enunciar excepciones, que no es del caso considerar en esta instancia, es decir se releva la Sala de su estudio porque tal como consta a folio 73, no las argumenta, no explica fundamentos fácticos en su apoyo y no incorpora pruebas referentes al listado que hace.

Conforme a lo expuesto, tenemos que, el litigio, el tema probatorio versó entorno a la pretensión de lesión enorme de la demanda. La demanda no fue reformada y no se presta a duda o ambigüedad, que la acción es declarativa con petición de rescisión por lesión enorme, no de simulación como lo resolvió el A quo.. De ahí que la Sala establezca la prueba incorporada y el aporte probatorio referido a los hechos concernientes al líbello.

**TERCERO:** La parte actora en el hecho 6 explica que para la fecha de la transferencia del inmueble, este tenía un valor superior a los \$300.000.000.00. En los hechos, no se discute y no tienen por objeto demostrar que el contrato no fue válido, ni que el contrato no fue serio. Lo cuestionado es el justiprecio del bien y ello explica la pretensión.

13

No obstante, identificada la pretensión, pero advertido que se resolvió sobre una simulación no pedida; debe señalarse que el contrato de compraventa de bien inmueble es un contrato solemne, conmutativo, en los términos del artículo 1948 del C. C. Esto es, que el contrato es oneroso, pero que además conmutativa, en cada uno de los extremos de la relación sustancial, hay una simetría o equilibrio en las prestaciones. Un contratante se obliga a dar una cosa que se mira como equivalente de lo que la otra debe dar o hacer. Estamos en presencia de un contrato civil válido.

Ahora bien, los contratos civiles no se orientan por el ánimo de lucro. Las prestaciones deben ser equivalentes. Este equilibrio es el que se rompe cuando hay discordancia entre el precio entregado y el valor real comercial del bien. Ruptura que legitima a la parte afectada para demandar la rescisión por lesión enorme, tal como se solicitó en este caso en la demanda.

**CUARTO:** En el contrato de compraventa, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1849 del C. C., la contraprestación del comprador o precio que entrega a cambio de la cosa. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. De no consistir la contraprestación del comprador en dinero, decae la transacción en una figura contractual distinta.

Conforme a la prueba documental y según dio fe el señor Notario de la Notaría primera del Círculo de Villavicencio, al concurrir a dicha notaría la señora Carmen Flórez como vendedora y los señores Gladys Amanda, Carlos Eduardo, Enrique y Nancy Ramos, establecieron un acto de disposición, de transferencia o tradición del dominio sobre un bien inmueble urbano. Lo integra el lote de terreno junto a la casa de habitación construida, ubicada en el barrio El Triunfo, manzana x, lote 7. Como precio por la tradición del inmueble, adquirido por la vendedora en el proceso de sucesión del señor Carlos Enrique Ramos, se estableció según la cláusula cuarta, en la suma de \$62.000.000.00 Suma que, según la escritura, dice la vendedora tener recibidos de mano de los compradores en dinero en efectivo y a satisfacción. El precio estipulado es el que consta en el título. Lo que discuten los demandantes es que este no se corresponde con el valor real comercial del bien.

**DEL PRECIO:** Habida cuenta de la legislación procesal vigente para cuando se presentó la demanda; no incorporaron un avalúo comercial sino que solicitaron como prueba una inspección judicial con intervención de perito. Tenía por objeto identificar el bien, establecer las personas que lo ocupan, los dividendos que genera; el valor del inmueble al tiempo de celebración del contrato y el valor actual. No se aportó dictamen con la demanda. La inspección judicial no se decretó por considerarla, en el auto de prueba de

fecha 18 de mayo del año 2012 vista a folio 102; innecesaria el A-quo. Auto no discutido por las partes. Se decretó, según consta, el dictamen para que el perito conceptuara sobre los aspectos pedidos por la parte actora. En el mismo auto de pruebas designó perito.

Se designó un auxiliar de la justicia que presentó un dictamen donde se establece que el inmueble es estrato 3 (fl. 133) y que tiene un avalúo a fecha de septiembre del año 2009, estimado en la suma de \$305.310.479.00 El dictamen fue objetado por error grave, aludiendo la parte actora, como consta a folio 143; que la vendedora para la fecha de la transferencia, recibió ofertas por ese mismo inmueble por valores superiores a los \$400.000.000.00 que para la fecha de objeción al dictamen, esto es para octubre del año 2012, se recibían ofertas por valor superiores a los \$600.000.000.00. Se cuestiona al objetar el dictamen, decretado a instancia o solicitud de la parte actora, que el perito no tuvo en cuenta el sitio de ubicación del inmueble, el alto desarrollo del sector, la comercialización y se solicita otros aspectos referidos a quiénes han estado en arrendamiento y quiénes tienen los contratos de arrendamiento.

La parte actora, con fecha 27 de noviembre del año 2012, aportó otro dictamen donde otro auxiliar de la justicia establece el avalúo comercial del lote con mejoras, para indicar un valor de \$510.000.000.00 (folio 155). Describe el inmueble, establece sus construcciones y mejoras, los criterios del avalúo, entre otros la ubicación, el vecindario, las vías de acceso y la eventual comercialización del predio. Así las cosas, se tienen los dos experticios (folio 130 y 151)

**SOLUCIÓN A LA OBJECCIÓN (Planteada a folio 113).** Al objetar el dictamen incorporado a instancia de parte, se presentó otro dictamen. La forma de controvertir no es haciendo afirmaciones subjetivas de acuerdo al interés de parte, sino con pruebas objetivas técnicas, donde el perito como conocedor del mercado ilustra a la administración de justicia. Se tiene así que hay una inconformidad entre el valor estipulado en la escritura, el valor que refieren los demandados al absolver interrogatorio y el valor fijado en los dos dictámenes. A folio 133 se establece que el valor del predio para septiembre de 2009 es de \$305.310.479.00. La parte actora, si bien objeto (folio 143) con nuevo dictamen presentado (folio 152) determina es el valor comercial para el mes de noviembre de 2012. A folio 164 se estableció por el juez que la prueba era documental y la mera experticia presentada. Luego, no obstante, que el A quo no resolvió expresamente la objeción, no se acreditó error grave en el dictamen incorporado.

Situación a la que en los alegatos de conclusión, el objetante (folio 187) indica que tomado el justiprecio de cualquiera de los dictámenes, se prueba la lesión enorme. Los dictámenes más bien se complementan. A folio 133 se estableció el valor a la fecha del contrato

(2009) y a folio 155 se determina, en un segundo dictamen, que el valor comercial a noviembre de 2012 es de \$510.000.000.00.

Por otra parte, en cuanto al fundamento de la acción y presupuesto de la lesión enorme, habrá de confrontarse, de acuerdo con el artículo 1946 y 1947 del C. C., si se dan los presupuestos, de orden cuantitativo, es decir objetivo, respecto del valor del precio que se recibió; para establecer si la vendedora recibió un precio inferior a la mitad del justiprecio de la cosa que vende. El tema a resolver es: ¿cuál es el precio para la fecha de la venta (septiembre del año 2009) y cuál fue el precio realmente pagado?

Se tiene que la escritura establece un valor de \$62.000.000.00. Los dos peritos establecen en su dictamen un valor ostensiblemente superior. En línea de principio, se encuentra estructurada la ruptura de la equidad y el desequilibrio en las prestaciones económicas derivadas por el contrato para ambas partes. Se rompe ese equilibrio en cuanto al carácter conmutativo en este tipo de contratos. El valor del bien para septiembre de 2009, se establece por el perito en la suma de \$305.000.000.00

QUINTO: Esta Sala no puede ser ajena al aspecto concerniente a la existencia y validez del contrato, es un asunto que debe resolverse de oficio. A la luz de lo dispuesto en el artículo 1502 del C. C. donde se describen los elementos o requisitos para obligarse. Las partes no han discutido la capacidad de vendedor y comprador. Tampoco han discutido la voluntariedad del acto de disposición. Tampoco han discutido que el objeto, es decir la casa, el lote y la construcción vendida, constituya objeto ilícito y tampoco discutieron ni probaron causa ilícita. El notario da fe de la concurrencia de las partes, la manifestación libre y voluntaria de venta y la entrega de un precio. No se probó en contra de estos aspectos por los demandantes. Tampoco se dice que no hubiese existido precio. La escritura acredita la entrega del precio, luego se entiende válido y perfeccionado el contrato.

Aún de lo anterior, no le compete a esta Sala entrar a estudiar una acción de simulación para determinar si la vendedora realmente quiso vender o donar a sus hijos. Tampoco para advertir por qué razón, teniendo 9 hijos, solo 4 de ellos son los compradores. Ya se advirtió que la acción es de rescisión y no de simulación. Ha de revocarse la sentencia en cuanto declara la simulación del contrato de compraventa; para estudiar si se generó o no una inequidad al punto de constituir lesión enorme.

SEXTO: PRUEBA DEL JUSTIPRECIO DEL BIEN OBJETO DE COMPRAVENTA. La prueba pericial incorporada, determina la ruptura del equilibrio en el contrato y la ruptura de la contraprestación que caracteriza la conmutatividad en un contrato civil de compraventa.

Sin embargo, cabe indagar respecto de cuál de los dos dictámenes es de recibo. Esto frente al artículo 1946 del C. C. para poder establecer si se sanciona o no por lesión enorme el contrato, al contrariar con criterios de equidad.

Ahora bien, en la compraventa, las prestaciones de las partes deben ser recíprocas y equivalentes. O si se da la desproporción superior a un 50% en lesión de una de las partes. Esta desproporción evidente es sancionada por la ley y de alguna manera se quebranta el artículo 1603 del C. C., pues el contrato no se celebró en condiciones normales y justas. Esto lleva a no atender el argumento de la parte actora, concerniente a que el contrato es ley para las partes. Con la rescisión por lesión enorme se rompe esa autonomía contractual, por contradecir los elementos y naturaleza del contrato de compraventa; se atenta contra criterios de equidad, desatendiendo la necesaria conmutatividad que lleva a que las pretensiones sean recíprocas y equivalentes; al tenor de lo previsto en el artículo 1498 del C. C.

El precio de enajenación dado en la escritura No. 4065 de 2009, establecida la suma de \$62.000.000,00 dista mucho del valor real del bien. Esta controversia es discutida por la demandada, al afirmar en su recurso que los demandados al rendir interrogatorio explican al detalle cuándo, dónde y en qué forma pagaron. Frente a la valoración de la prueba; ha de precisarse que si bien se recepcionaron interrogatorios a la pasiva, el dicho de parte en su favor no es prueba. No le es dado a la parte demandada, a partir de su versión de parte, pretender establecer la prueba de los hechos sobre los que fundamenta su oposición. En este caso, lo dicho por los demandados al contestar demanda y lo expuesto por el único declarante de proceso, no infirma el precio estipulado en la escritura de compraventa.

Afirman los demandados, al contestar demanda a folios 32, 45, 64 y 73, que el precio que pagaron fue de \$160.000.000.00 Que cada uno pagó \$40.000.000.00 Versión que no tiene respaldo probatorio. Por el contrario, los demandados en sus interrogatorios, no son consistentes, no son coincidentes al explicar cómo y dónde cancelaron el precio. Buscan justificar, por lo menos Gladys Ramos, diciendo que vendió un predio que tenía en el barrio La Alborada. Esta venta debió acreditarla con la escritura que mostrara la disposición del bien y no lo hizo. En cuanto a la entrega del precio indica que fueron testigos de dicha entrega de los \$40.000.000.00, sus otros hermanos demandados. Luego se apresura a decir, que la señora Carmen les vendió a ellos 4 porque era quienes estaban pendientes de ella y que fue voluntad de su señora madre. Parece insinuar, en su interrogatorio, que su progenitora quiso beneficiarlos; con lo cual al analizar sus afirmaciones puede inferirse que no se canceló el precio real del inmueble.

Por su parte, el señor Enrique Flórez, no justifica el dinero, que dice haber cancelado. Se limita a decir que se lo prestó un vecino, de quien no conoce el apellido y que le entregó el dinero en la casa. A su vez el señor Carlos Ramírez, indica que no sabe cómo entregaron el dinero sus hermanos. Es decir, contradice el dicho de Gladys. Explica que no sabe sobre el pago porque el día de la escritura; él entraba y salía de la notaría. Solo sabe que Gladys le entregaba dinero a su mamá y que la decisión fue espontánea y propia de su progenitora. Que fue justicia de ella. Inicialmente dice que su progenitora guardaba el dinero en la casa y, en el mismo interrogatorio se contradice, al ser contrainterrogado por la activa para señala que su mamá no guardaba dineros en su casa.

A su vez, la señora Nancy Ramos, si bien coincide con los demás en decir que cada uno dio la suma de \$40.000.000.00, manifiesta que cuando ella le entregó el dinero a su progenitora, la vendedora, nadie vio. Dice que vendió la casa en Campoalegre y que hizo dos viajes para traer el dinero, pero más allá de su afirmación, no hay prueba. No está acreditado entonces el dicho de los opositores demandados, respecto de que cada uno canceló a la vendedora por cuenta de la transferencia que les hiciera en comunidad, la suma de \$40.000.000.00

Aceptando en gracia de discusión, la certeza del contenido de la escritura, en cuanto al precio acordado y pagado, se tiene que es de \$62.000.000.00 y no en suma diferente. Los testigos no guardan, coincidencia, ni consistencia entre sus propias versiones. Además, al expediente se trajo como único testigos, el dicho del señor Andrés Hurtado, cuyo contenido se registra en la audiencia vista del acta incorporada a folio 173. Este refiere sobre lo que dice que le dijeron los demandados. No hay conocimiento del testigo en su declaración. El mismo refiere sobre lo que le refirieron los demandados y estos últimos lo que hacen es colocar en boca del testigo sus propias afirmaciones. De tal manera que no hay testimonio. El dicho de parte a través del testigo que dice saberlo por comentario de los demandados-copropietarios no prueba el pago ni el justiprecio del bien. En cuanto a los demás testigos, fueron renunciados por la parte pasiva (fl. 179 y 180). El dicho de los demandados, no es prueba. Sus interrogatorios no son prueba de que pagaron un precio distinto, o que el precio era superior al que dice la escritura.

**SÉPTIMO:** En conclusión, la parte demandada, a través de prueba técnica que es la prueba pericial y es la prueba reina en esta clase de procesos por rescisión por lesión enorme, acredita la ruptura de la reciprocidad en las relaciones contractuales, en detrimento de la vendedora. A lo anterior se suma el hecho que no es de recibo lo afirmado por los demandados respecto a que esta guardaba una suma tan considerable de dinero en su casa en un armario. No está acreditado, igualmente, que la vendedora dispusiera de estos dineros. No está acreditado el pago entregado por la pasiva. En respuesta al dicho de la

parte demandada recurrente, al cuestionar indebida valoración probatoria y afirmar que los demandados en su interrogatorio explican cómo pagaron y cuánto. Afirmaciones que valga reiterar lo ya expuesto en el numeral anterior; en el sentido que el dicho de la parte pasiva no es prueba de los hechos alegados en la oposición. Asunto diferente son los efectos de confesión en una prueba de interrogatorio en favor de la contraparte. Lo cual no se da en este caso.

**OCTAVO: PRUEBA TÉCNICA DEL VALOR DEL BIEN AL MOMENTO DEL NEGOCIO.** En relación a la prueba pericial, y tal como lo señala el artículo 226 del C. G. P., esta es pertinente para establecer conocimientos técnicos de los que no tiene particularidad especial el juez. Se confrontan en el proceso y deben tenerse en cuenta los criterios de apreciación del dictamen. Es decir, la solidez, claridad, exhaustividad, precisión e idoneidad del perito.

En este proceso, dado que se trata de un asunto tramitado bajo las reglas del C. P. C., no se acreditó, ni la idoneidad del perito, ni se ejerció contradicción del dictamen en audiencia. Pero hay dos dictámenes (folios 133, 152). Uno incorporado por orden judicial, decretado en el auto de pruebas visto a folio 102 e incorporado a folios 111, 123, 133 donde se establece por el perito Jorge Delgadillo Sánchez, un valor de \$305.000.000.00 por el inmueble al tiempo de celebración del contrato de compraventa, dictamen no atendido por el A-quo (fl. 128). El mismo perito rehace el dictamen a folio 130.

Establece un valor total de \$305.310.479.00 y el valor del inmueble para el año 2012 era la suma de \$332.905.620.00. Es decir, ratificó el avalúo. El segundo dictamen, visto a partir del folio 152, presentado por la actora, como objeción por error grave (fl. 143), no determina unos elementos ponderativos que hagan más razonable y que impongan la aceptación, además, no establece el valor del bien para la fecha de la compra da un valor comercial del bien y las mejoras por \$510.000.000.00 (fl. 155). En todo caso, se entiende la imparcialidad del perito. El perito no puede desconocer que a este no le corresponde un interés directo o indirecto en el proceso y que no puede mejorar un concepto en favor de quien le retribuye por su trabajo.

Advertido que hay dos avalúos (fl. 122, modificado a folio 137 y el aportado con la objeción fl. 155), se acogerá el primer dictamen, en cuanto a la objeción por error grave, no se probó. Ni se explicita en la resolutive; se da un segundo dictamen que no determina el valor para efectos del negocio, pero aquí el A quo no se pronunció explícitamente respecto de la objeción. El dictamen se dispuso a solicitud de parte (folio 102), una vez presentado (folios 111 y 130), fue objetado por la parte actora (folio 143). Se aclara el objetante presentó otro dictamen (folio 151) en el que solo se establece el valor actual del bien (folio 155). Prueba que no controvierte, ni acreditó; por falta de claridad del proponente de la

objección. Este valor se da para la fecha de realización de la experticia en diciembre de 2012. No prospera la objeción por error grave. Se acogerá el dictamen incorporado por orden judicial (fl. 137).

Se tiene un valor comercial actual, entiéndase para el año 2012 de \$332.905.620.00. Frente a estos avalúos, confrontados con el precio que la cláusula cuarta de la escritura 4065 de septiembre de 2009 dice haber pagado, permiten establecer que hay lesión enorme en el contrato. El justiprecio se tiene en cuenta al momento de celebración y perfeccionamiento del negocio. El precio recibido por la vendedora es inferior a la mitad del justiprecio de la cosa que dijo vender. Se encuentran los presupuestos de la acción de rescisión por lesión enorme, al haberse cancelado un valor muy inferior al 50% del valor real para la fecha en que se realizó el negocio.

**NOVENO:** Conforme al artículo 1948 del C. C., se establecen las alternativas de las partes frente a la rescisión. Si la parte demandada en su condición de extremo comprador desea conservar el acto de tradición, puede a su arbitrio consentir en la rescisión o completar el justiprecio, con deducción de una décima parte. A su vez los demandantes, pueden a su arbitrio, consentir en la rescisión o restituir el exceso del precio recibido sobre el justiprecio, aumentado en una décima parte.

En este caso, se solicitó el pago de frutos, pero tal labor estaba a cargo de los demandantes y no se estableció. Quisieron trasladar al perito (folio 143 Y 144) la indagación sobre la existencia de contratos de arrendamientos presentes y pasados al perito. Quisieron trasladar la verificación de la existencia de los arrendamientos al perito. Lo cual no es de recibo. Se solicitó inspección judicial para determinar quién ocupaba el inmueble, se negó la misma y la parte actora nada discutió frente a esta decisión judicial. No hay prueba de la generación de frutos. No están ni establecidos, ni determinados. Esta es carga de parte (fl. 164).

Se ordenará rescindir el negocio y que cualquiera de las partes opte por las alternativas contenidas en el artículo 1948 del C. C.

No es de recibo el dicho del recurrente en cuanto a que al contratar se tuvo en cuenta el avalúo catastral. Se probó en el proceso que el valor del inmueble, para la fecha del negocio, es muy superior al que registra la escritura. El argumento de los demandados respecto de que cada uno pago la suma de \$40.000.000.00 no tiene respaldo probatorio en el proceso. El dicho de los demandados en sus interrogatorios, no es prueba de oposición.

**DÉCIMO:** Legitimación en causa: valga la pena señalar que los demandantes son hijos de la vendedora, han acreditado su parentesco, y en este caso, manifiestan que se ven afectados con la desproporción en el justiprecio en este acto de transferencia. Por lo que piden se ordene la restitución a la sucesión. Su petición no es de recibo, pues no se trata de una acción reivindicatoria, tampoco de simulación ni nulidad contractual. Lo que sí puede darse es que se complete el justiprecio por los compradores y, si estos no quieren sostener el negocio, el vendedor puede restituir el precio pagado. Diferencia de precio es la que se ingresa al haber sucesoral de la causante vendedora.

A título de frutos, se reconocerán sobre el valor de la diferencia intereses desde la fecha de la demanda. Esto es, desde el 28 de marzo del año 2011.

En razón y mérito de lo expuesto, la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Tunja, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO: REVOCAR**, la sentencia de fecha 28 de agosto del año 2013, proferida por el señor Juez Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio.

**SEGUNDO: DECLARAR** no probada la objeción por error grave, propuesta por la parte actora en primera instancia.

**TERCERO: ATENDER** las pretensiones de la demanda y en consecuencia rescindir por lesión enorme el contrato de compraventa contenido en la escritura pública no. 4065 de fecha septiembre 4 del año 2009, suscrita en la notaría primera de la ciudad de Villavicencio y que recoge el contrato de compraventa celebrado entre la señora Carmen Flórez Salinas (q. e. p. d), vendedora, y los señores Nancy, Gladys Amanda, Carlos Eduardo y Enrique Ramos Flórez, como compradores; de acuerdo con la parte motiva de esta providencia.

**CUARTO: DISPONER** que en el término de ocho (8) días, la parte vendedora o la compradora, expresen su deseo frente a las alternativas de las partes respecto de la rescisión conforme al artículo 1948 del C. C., de acuerdo con la parte motiva de esta providencia.

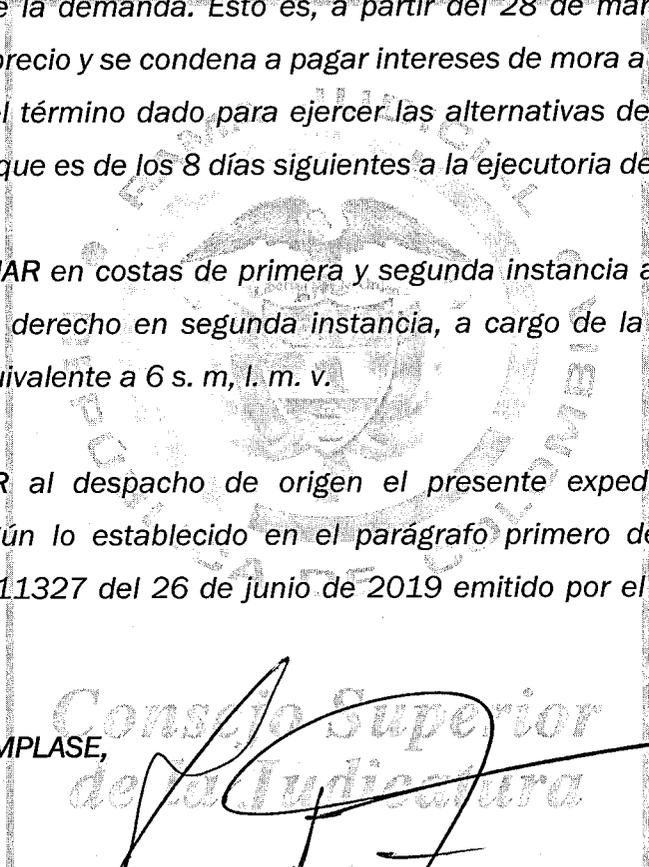
**QUINTO: VENCIDO** el término de 8 días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, ninguna de las partes opta por estas alternativas, téngase por rescindido el contrato del que da cuenta esta providencia y se ordena, a la parte actora, restituir el precio aumentado en una décima parte. Entendiendo por precio, para la parte actora, la suma de 62.000.000.00 que refiere la escritura pública. Al mismo tiempo, **ORDENAR** a la parte demandada y condicionado a la restitución del precio, restituir el inmueble para la sucesión de la señora Carmen Flórez de Salinas. Como parte vendedora se tiene a la señora Carmen Flórez de Salinas, representada por los sucesores procesales de la causante, es decir, sus hijos.

**SEXTO: CONDENAR** a la parte demandada a pagar intereses legales, a partir de la fecha de presentación de la demanda. Esto es, a partir del 28 de marzo del 2011, sobre la diferencia del justiprecio y se condena a pagar intereses de mora a partir del día siguiente del vencimiento del término dado para ejercer las alternativas de las partes frente a la rescisión. Término que es de los 8 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

**SÉPTIMO: CONDENAR** en costas de primera y segunda instancia a la parte demandada. Como agencias en derecho en segunda instancia, a cargo de la parte demandada, se señala la suma equivalente a 6 s. m, l. m. v.

**Octavo: DEVOLVER** al despacho de origen el presente expediente, para surtir las notificaciones, según lo establecido en el parágrafo primero del artículo tercero del Acuerdo PSCJA19-11327 del 26 de junio de 2019 emitido por el Conejo Superior de la Judicatura.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



*[Handwritten signature]*  
**MARÍA JULIA FIGUEROA VIVAS**  
 Magistrada

*[Handwritten signature]*  
**CÉSAR AUGUSTO CRUZ VALENCIA**  
 Magistrada

*[Handwritten signature]*  
**JOSÉ HORACIO TOLOSA AUNTA**  
 Magistrado

*[Handwritten signature]*  
**Salvo costo**

República de Colombia



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA

SALA CIVIL FAMILIA

Carrera 9 No. 20- 62 Piso 4 Telefax 7424301

**CONSTANCIA DE SECRETARÍA:** Hoy, 02 de marzo de 2020, ingresa la presente actuación al despacho del magistrado JOSÉ HORACIO TOLOSA AUNTA, para salvamento de voto.

  
JAIME GALLEGO MÁRQUEZ  
Secretario €

/Felipe L.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA**  
**SALA CIVIL – FAMILIA**

**SALVAMENTO DEL VOTO DEL MAGISTRADO JOSÉ HORACIO**  
**TOLOSA AUNTA**

**SENTENCIA:** 13 de febrero de 2020

**PROCESO:** LESION ENORME

**DEMANDANTE:** HECTOR RAMOS FLOREZ, LUZ NYDIA RAMOS FLOREZ

**DEMANDADO:** CARLOS EDUARDO RAMOS FLOREZ, ENRIQUE RAMOS FLOREZ, GLADYS AMANDA RAMOS FLOREZ, NANCY RAMOS FLOREZ.

**RADICACION:** 2019-0466 (2011-00127)

Tunja, nueve (09) de marzo de dos mil veinte (2020).

Los argumentos que me llevan a divergir de la decisión referida son del siguiente tenor.

En este evento los demandados alegan haber pagado por el fundo la suma de \$160.000.000,00 y dan sus razones de ello. Si bien es cierto la sentencia de la sala mayoritaria no considera creíbles esas versiones, no se puede partir en su razonamiento de indicar que el dicho de parte no es prueba y menos que asuntos de esta estirpe la prueba "reina" es el dictamen pericial, pues a contrario de lo que se alega, el dictamen pericial, como el que se ha de analizar en conjunto con miras a establecer el precio real y verdadero de la compraventa, tomando la pericia como otra pieza probatoria, lo que se echa de menos, máxime cuando el apoderado del señor CARLOS RAMOS FLOREZ alega al formular su alzada la existencia de un pago del citado por \$19.739.451,00, lo que denota en principio que si los adquirentes son cuatro ciudadanos y las cuotas iguales, el valor real sería mayor a los \$62.000.000,00 que rezan en el título escriturario.

Frente a los dictámenes periciales que militan al plenario, no hay fundamento normativo alguno que sustente el decidir la objeción al inicial experticio, considerando que tal reparo se debe definir por el juez al que se presenta, para salvaguardar la regla de la contradicción y de la doble instancia, al considerar que el funcionario judicial de segundo grado es quien debe revisar la forma y contenido de la resolución a la objeción por

el juez de la causa. Así, no se motivó porque se decide la mentada objeción por este tribunal y menos es clara la respuesta a los puntos de la misma.

Finalmente, hay incongruencias en lo motivado al considerar en la decisión de la cual me aparto que "en este caso, se solicita el pago de frutos, pero tal labor estaba a cargo de los demandantes y no se estableció." Y más adelante se indica "A título de frutos se reconocerán, sobre el valor de la diferencia de intereses desde la fecha de la demanda." Puestas así las cosas, no se señala el fundamento factico y normativo de lo señalado, incurriendo además en un yerro en el numeral séptimo de la resolutive al condenar al pago de intereses legales y moratorios sin motivación o amparo legal en uno u otro evento.



  
**JOSÉ HORACIO TOLOSA AUNTA**  
Magistrado

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA  
SALA CIVIL FAMILIA  
CARRERA 9 No. 20 – 62 PISO 4 TELEFAX 7424301  
E-MAIL. [sscftstun@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:sscftstun@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Tunja, 09 de marzo de 2020

Oficio No. 317

Doctora  
**LIBIA ASTRID DEL P. MONROY CASTRO**  
SECRETARIA SALA CIVIL FAMILIA LABORAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO  
CARRERA 29 NO. 33 B – 79 PALACIO DE JUSTICIA TORRE A OFICINA 108  
[secscflvcio@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secscflvcio@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Tel. 6621152 -6621127 Ext. 179  
VILLAVICENCIO - META

NUR: 500013103004201100127  
REF. Proceso: LESIÓN ENORME 2019-0466  
Demandante: HÉCTOR RAMOS FLORES Y OTRA.  
Demandado. CARLOS EDUARDO RAMOS FLÓREZ Y OTROS.  
Magistrado(a) Sustanciador(a): Dr (a). MARIA JULIA FIGUEREDO VIVAS

En atención a lo dispuesto por el Acuerdo PCSJA 19-11327 del Consejo Superior de la Judicatura, y en cumplimiento del FALLO del 13 de febrero de 2020 proferido por esta Sala; terminadas las diligencias de esta instancia, me permito remitir el expediente para los fines legales contemplados en al artículo 3º parágrafo 1º del citado acuerdo.

Constan las diligencias de tres (3) cuadernos de 26, 209 y 22 folios.

Cordialmente,

**MARCO AURELIO CELY HIGUERA**  
SECRETARIO

17 3 MAR 2020  
R. Bettes.  
4pm

Anexo: lo anunciado.

Srojas