

EXPEDIENTE No. Exp. 11001-3103-031-2015-00689-01

TEMA: LESIÓN ENORME / CON RELACIÓN A LOS TERCEROS POSEEDORES, LA REGLA GENERAL EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO PRESCRIBE QUE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE UN ACTO O NEGOCIO JURÍDICO DA ACCIÓN REIVINDICATORIA CONTRA AQUELLOS SIN PERJUICIO DE LAS EXCEPCIONES LEGALES (ART.1748 DEL C.C.), ENTRE ELLAS LA BUENA FE DE LOS ADQUIRENTES, CASO EN EL CUAL LA LEY PROTEGE SUS DERECHOS / ACCION REIVINDICATORIA CONTRA TERCEROS POSEEDORES (ART.1748 DEL C.C.) / EXCEPCION (ART.1951 INCISO 2º DEL C.C.) A LA REGLA GENERAL DEL ARTICULO 1748 DEL C.C. / LA PROTECCION QUE OTORGA LA LEY A LOS TERCEROS ADQUIRENTES ESTA SUPEDITADA A QUE NO SE DESVIRTUE LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE QUE LOS AMPARA.

EXTRACTO DEL FALLO

Acción de rescisión por lesión enorme en compraventa de locales comerciales. El Tribunal recordó que la lesión enorme en la compraventa de bienes inmuebles se presenta cuando el vendedor vende una cosa por más del doble del justo precio (lesión para el comprador), o cuando vende por menos de la mitad de tal precio (lesión para el vendedor), casos en los cuales la legislación adopta un criterio netamente objetivo y mecánico para evidenciar el desequilibrio en las prestaciones del contrato bilateral, pues solo se admite en ciertos casos específicos cuando existe una desproporción considerable de las obligaciones nacidas de un contrato a título oneroso.

Agregó que la consecuencia de la lesión enorme es la rescisión del contrato, o sea su nulidad relativa, efecto que es predicable de los terceros poseedores, pues la regla general es que la declaración de nulidad de un acto o negocio jurídico da acción reivindicatoria contra aquéllos. No obstante, dentro de las excepciones se encuentra la buena fe de los adquirentes, caso en el cual la ley protege los derechos de éstos.

Desde esa perspectiva consideró que en el caso concreto estaba demostrada la lesión enorme sufrida con la venta de los locales comerciales, e igualmente resultó comprobado el concierto fraudulento entre la compradora y algunos terceros para sacar varios de esos inmuebles del patrimonio de la demandada y así evadir las consecuencias legales de la rescisión.

Lo primero porque la desproporción objetiva entre el valor comercial de los inmuebles y el precio que la compradora pagó por ellos se evidenciaba en el dictamen pericial practicado en el juicio, el cual mostraba que la cantidad de dinero recibida por el comprador fue inferior a la mitad del justo precio de los locales a la fecha de la venta.

Y lo segundo porque quedó probado que los terceros adquirentes no fueron compradores de buena fe, pues existen múltiples indicios que permiten deducir que tuvieron conocimiento de las circunstancias generadoras de la lesión enorme a la demandante y del propósito de evadir la respectiva acción judicial con la negociación ajustada con ésta, contribuyendo así a la sustracción ficticia de los locales comerciales del patrimonio de la compradora primigenia.

Concretamente, sostuvo que eran indicios de ese concilio para defraudar la cercanía de las fechas de las negociaciones; la ausencia de ánimo de lucro, la falta de causa real de los convenios, las inconsistencias en su forma de pago, precio y peculiaridades de las tratativas; las mentiras y ocultamiento de información respecto de las relaciones familiares entre los contratantes; la invariabilidad del precio injusto en las transacciones; la coincidencia del mismo representante legal en las sociedades involucradas en las negociaciones; y la premura en la venta de los locales ante el conocimiento de las actuaciones prejudiciales adelantadas por los vendedores.

Por tanto, reconoció que en la compraventa de los locales comerciales se ocasionó lesión enorme al vendedor, cuya rescisión era oponible a los terceros adquirentes vinculados al litigio así no existiera ninguna anotación o restricción en los folios de matrícula de los inmuebles respectivos, pues aquellos no fueron más que interpuestas personas que participaron en el entramado forjado para evadir la reclamación de la lesión enorme del negocio jurídico ajustado con el demandante, quien debía recibir al complemento del justo precio indexado o actualizado desde la fecha de celebración de la compraventa.

COPIA DEL TEXTO DEL FALLO

República de Colombia



Tribunal Superior
Distrito Judicial de Bogotá
Sala Civil

Magistrada Ponente
NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN

Bogotá D.C., veintiuno (21) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Discutido en sesiones de Sala de Decisión virtual celebrada el 4, 11 y 17 de septiembre de 2020, y aprobado en la última.

Ref.: Exp. 11001-3103-031-2015-00689-01

Se decide el recurso de apelación interpuesto por ambas partes frente a la sentencia dictada el 16 de octubre de 2019, por el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso de lesión enorme promovido por la sociedad Guillermo Herrera y Cía. Ltda. “en Liquidación” contra Inversiones Andes R.V. y Nancy Tatiana Villamil Percipiano, proceso al que fueron vinculados en calidad de demandados, por disposición del juez de conocimiento, María Nohemí Moreno Suárez, Dorian Francisco Rodríguez Díaz y José Libardo Campo Vanegas.

I. ANTECEDENTES

1. Las pretensiones y el sustento fáctico.

La parte actora pidió declarar que sufrió lesión enorme en la venta de 38 locales comerciales, relacionados en la demanda y ubicados en la carrera 9 N° 21-33/35/37/39 de esta ciudad, a la sociedad Inversiones Andes R.V.; negocio que se protocolizó en las escrituras públicas N° 09128, 09129, 09124 y 09123 del 2 de diciembre de 2011, y N° 09275 del 9 de diciembre de 2011, todas ellas suscritas en la Notaría 9 del Círculo de Bogotá.

Como consecuencia de lo anterior, solicitó condenar a la demandada a pagarle \$2.276.658.759 por concepto de restitución del precio de los aludidos locales comerciales, más sus respectivos intereses corrientes y moratorios desde la fecha de celebración de la venta hasta cuando se haga efectivo el pago.

En subsidio de la anterior pretensión, pidió declarar la resolución del contrato de compraventa de los mencionados locales comerciales por incumplimiento de la

compradora al no pagar la totalidad del precio acordado; y ordenar la restitución de los inmuebles, el pago de la cláusula penal y el registro de la decisión en la entidad correspondiente.

Soportó tales súplicas, en lo medular, así:

1. Mediante escritura pública 9128 del 2 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría Novena de Bogotá, la sociedad Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. en Liquidación, con N.I.T. 860.351.777-1, y la señora Yolanda Santamaría Cruz, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.083.407 de Bogotá, vendieron a Inversiones Andes R.V. S.A.S., identificada con el N.I.T. 900.358.705-6 los locales comerciales número 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 y 117 del Centro Comercial del Futuro, ubicado en la carrera 9ª N° 21-33/35/37/39 de Bogotá.

Los locales 110, 112, 113, 114, 115, 116 y 117 eran de propiedad de Guillermo Herrera y Cía. Ltda. en Liquidación. Los locales 106, 109 y 111 eran de propiedad de Yolanda Santamaría Cruz.

El precio total de la negociación fue de \$238.500.000, cantidad que las vendedoras declararon haber recibido a satisfacción.

2. Mediante escritura pública N° 9275 del 9 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría Novena de Bogotá, Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. en Liquidación vendió a Inversiones Andes R.V. S.A.S. el local 201 del Centro Comercial del Futuro, por la suma de \$12.059.000, los cuales la vendedora declaró haber recibido a satisfacción.

3. Mediante escritura pública N° 9129 del 2 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría Novena de Bogotá, Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. en Liquidación vendió a Inversiones Andes R.V. S.A.S. los locales 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215 y 216 del Centro Comercial del Futuro, por un precio total de \$167.900.000, los cuales la vendedora declaró haber recibido a satisfacción.

4. Mediante escritura pública N° 09124 del 2 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría Novena de Bogotá, Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. en Liquidación y Amparo Herrera Morales vendieron a Inversiones Andes R.V. S.A.S. los locales 301, 302, 303, 304, 305, 306, 309, 310, 311, 312, 313, 314 y 315 del Centro Comercial del Futuro.

Los locales 301, 302, 303, 305, 306, 309, 310, 311, 312, 313, 314 y 315 eran de propiedad de Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. en Liquidación. El local 304 era de propiedad de Amparo Herrera Morales.

El precio total de la venta fue de \$154.500.000, los cuales las vendedoras declararon haber recibido a satisfacción.

5. Mediante escritura pública N° 09193 del 2 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría Novena de Bogotá, Guillermo Aníbal Herrera Chaparro, Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. en Liquidación, Amparo Herrera Morales y el Centro Comercial del Futuro vendieron a Inversiones Andes R.V. S.A.S. los locales 401, 402, 403, 404, 407, 408, 409 y 410 del mencionado centro comercial.

Los locales 408, 409 y 410 eran de propiedad de Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. en Liquidación; el local 403 era de propiedad de Amparo Herrera Morales; los locales 401, 402 y 404 eran de propiedad de Guillermo Aníbal Herrera Chaparro; y el local 407 era de propiedad del Centro Comercial del Futuro.

El precio total de la venta fue de \$149.100.000, los cuales los vendedores declararon haber recibido a satisfacción.

6. Según la demandante, el precio total estipulado en el contrato de promesa de compraventa fue de \$607.800.000, de los cuales los vendedores solo recibieron \$567.800.000, por lo que aún se les debe \$40.000.000.

7. Inversiones Andes R.V. vendió los locales que había adquirido según las especificaciones narradas en los numerales anteriores.

8. Según el avalúo técnico anexado con la demanda, los locales comerciales valen \$2.884.458.759, es decir más del doble del precio que Inversiones Andes R.V. S.A.S. pagó por ellos.

2. Los escritos de réplica.

2.1. La demandada María Nohemy Moreno Suárez, propietaria del local 201 del Centro Comercial del Futuro (N° matrícula 50C-1013912) desde el 30 de abril de 2012, contestó la demanda, manifestó no constarle los hechos, se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones que denominó *“violación al debido proceso”*, *“buena fe exenta de culpa”*,

“improcedencia de la acción por pérdida o venta”, “temeridad y mala fe”. [Folio 584, c. 1, tomo II]

2.2. En su contestación, Inversiones Andes R.V. S.A.S., representada legalmente por Sandra Yaneth Rodríguez Rubiano y María Nohemy Moreno Suárez [folio 40, c. 1, t. 1], propuso las excepciones que denominó: *“improcedencia de la acción de rescisión por lesión enorme”, “improcedencia de la acción por incumplimiento de contrato”, “temeridad y mala fe”*. Con relación a las pretensiones, solicitó su negación. [Folio 909, c. 1, tomo II]

2.3. José Libardo Campos Vanegas, propietario del local 306 del Centro Comercial del Futuro, contestó la demanda aduciendo que no le constan los hechos en que se funda. Manifestó que compró el inmueble identificado con el folio de matrícula número 50C-1013933 a Inversiones Andes R.V. S.A.S. el 1 de junio de 2012 por \$10.500.000, y lo vendió por el mismo precio a Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S. el 28 de diciembre de 2016. Se opuso a todas las pretensiones y elevó las excepciones de *“falta de legitimación en la causa por pasiva”* e *“improcedencia de la acción de rescisión por lesión enorme”*. [Folio 970, cuaderno 1, tomo II]

2.4. Al contestar la demanda, Dorian Francisco Rodríguez aseveró que compró los locales 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214 y 215 a Inversiones Andes R.V. S.A.S. el 18 de septiembre de 2014, antes de iniciarse el presente proceso, por la suma de \$91.700.000; y los vendió a Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S., el 27 de diciembre de 2016 por \$99.000.000; por lo que ya no es su propietario. En tal virtud, se opuso a las pretensiones y adujo las excepciones de *“falta de legitimación en la causa por pasiva”, “improcedencia de la acción de rescisión por lesión enorme”, “improcedencia de la demanda por falta de requisitos formales”,* y la genérica. [Folio 1001, c.1, t. II]

2.5. A su turno, Nancy Tatiana Villamil Percipiano contestó la demanda afirmando que no le constan los hechos. Indicó que adquirió los locales 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 202, 203 y 204 del Centro Comercial del Futuro, por dación en pago, tal como se evidencia en la escritura pública número 5752 del 11 de septiembre de 2014. Se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de *“improcedencia de la acción de rescisión por lesión enorme”* e *“improcedencia de la demanda por falta de requisitos formales”*. [Folio 1145, c. 1, t. III]

2.6. Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S., representada legalmente por John Romero Vanegas, María Nohemy Moreno Suárez y Víctor Alfonso Rubiano Moreno [folio 1251], fue vinculada al proceso en calidad de demandada por orden del juzgado. Al contestar

la demanda, señaló que compró de buena fe los locales 201, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215 y 306 del Centro Comercial del Futuro en diciembre de 2019; se opuso a las pretensiones y se defendió mediante las excepciones de “falta de legitimación en la causa por pasiva” e “improcedencia de la acción de rescisión por lesión enorme”. [Folio 1150, c. 1, t. IV]

3. El fallo de primera instancia.

En audiencia del 16 de octubre de 2019 el juez *a quo* dictó sentencia de mérito mediante la cual declaró la falta de legitimación en la causa por pasiva de los actuales titulares del derecho de dominio de los locales comerciales comprados a Inversiones Andes R.V. S.A.S.

Seguidamente, declaró que se produjo lesión enorme a Guillermo A. Herrera Cía. Ltda. en liquidación en la venta de los locales 205, 206, 216, 301, 302, 303, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 408, 409 y 410 del Centro Comercial del Futuro, a Inversiones Andes R.V. S.A.S.

En consecuencia, “autorizó” a la compradora a completar el justo precio por un total de \$328.537.110 a favor de la vendedora, con deducción de una décima parte; o, en su defecto, se declarará la rescisión de los respectivos contratos con las restituciones mutuas a las que hubiere lugar.

Sustentó su decisión en el artículo 1951 del Código Civil, según el cual la lesión enorme no procede cuando la cosa se ha perdido en poder del comprador o éste la ha enajenado; por ello, estimó que los nuevos propietarios de los locales comerciales no estaban legitimados para resistir las pretensiones.

Respecto de los inmuebles que aun pertenecen a la demandada Inversiones Andes R.V. S.A.S., consideró que se vendieron por debajo de la mitad del justo precio, pues así lo probó el dictamen pericial practicado por orden del juzgado, el cual cumple con los requisitos formales y materiales del artículo 232 del Código General del Proceso.

Por tal razón, ordenó a la demandada cumplir la consecuencia prevista en el mencionado artículo 1951 del Código Civil, según los valores estipulados en la experticia.

4. La apelación.

Ambas partes apelaron el fallo atrás reseñado, alegando en los reparos y su sustentación, los aspectos que a continuación se resumen.

4.1. La parte actora apeló para que se declare la lesión enorme en la totalidad de los contratos señalados en la demanda y no sólo sobre la compraventa de los inmuebles que actualmente son propiedad de la sociedad demandada.

El soporte de esa petición lo plasmó en el hecho probado de haber vendido la demandada algunos locales comerciales apenas se enteró del inminente proceso que se promovería en su contra (alzamiento de bienes), con el fin de evadir los eventuales efectos de una sentencia en su contra.

En criterio del impugnante, son indicios de ese “alzamiento de bienes”:

a) La venta de los locales a Nancy Tatiana Villamil Percipiano se produjo el 11 de septiembre de 2014, a escasos 20 días de que la compradora fue citada a la audiencia de conciliación programada para el 25 de septiembre de 2014.

Lo mismo puede decirse de los locales vendidos a Dorian Francisco Rodríguez el 18 de septiembre de 2014, o sea antes de cumplirse el mes de la solicitud del mencionado requisito de procedibilidad.

b) En su interrogatorio, María Nohemy Moreno Suárez reconoció que es suegra de Nancy Tatiana Villamil Percipiano, vínculo familiar que también fue admitido por esta última, además, fue evasiva en sus respuestas, hecho del cual dejó constancia el juzgador (“video audiencia a la 1:21:22”).

Víctor Rubiano Moreno es hijo de María Nohemy Moreno y esposo de Nancy Tatiana Villamil, y fue quien configuró el negocio de venta de locales a su esposa, a su suegra y a Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A., sociedad representada legalmente por María Nohemy Moreno y su hijo Víctor Rubiano Moreno.

Es decir, María Nohemy Moreno es representante legal de la vendedora Inversiones Andes R.V. S.A.S. en liquidación y de la compradora Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.; no obstante, manifestó no conocer cómo se hicieron los negocios, ni su forma de pago, ni su precio, ni se recordaba quienes eran los socios de la entidad que representaba, todo lo cual se erige en un indicio grave del alzamiento de bienes.

A ello se suma su afirmación de conocer a Nancy Tatiana Villamil “*por intermedio de su apoderado*”, cuando quedó demostrado que esta última es su nuera.

Todo lo anterior evidencia que las supuestas ventas de los locales de Inversiones Andes fue solo una estrategia para distraer esos bienes del patrimonio de la compradora inicial que ocasionó la lesión enorme, con el fin de evadir dicha acción.

c) El representante legal de Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A. afirmó haber recibido los locales en dación de paro, pero de ello no aportó soporte contable ni documental alguna, pese a que afirmó que existían.

d) José Libardo Campos incurrió en contradicciones, pues afirmó “ ‘pagó en efectivo el valor del local’ (video audiencia a la 1:33:24)” y más adelante aseveró que recibió el local en compensación por unos dineros que le debía Inversiones Andes (video audiencia a la 1:34:57)”.

e) Salvo los locales vendidos a Dorian Francisco Rodríguez Díaz, las tradiciones restantes se hicieron bajo supuestas “daciones en pago” que nunca pudieron demostrarse, pues ni su origen, ni su monto o valor real lograron ser probados en el proceso.

Concluyó que en la cesión de la titularidad de los locales comerciales no puede ser ajena la valoración de los hechos probados: “i- una vez se convoca a audiencia de conciliación se deshacen de la propiedad de los bienes adquiridos; ii- no se justifica ni se demuestra probatoriamente la existencia de las deudas que llevan a ceder la propiedad entre los parientes y socios de la empresa inicialmente demandada; iii- las intervenciones orales de los demandados fue contradictoria y no se soportó probatoriamente”. Por ello, quedó evidenciado la necesidad de desestimar la aplicación del inciso 2º del artículo 1951 del C.C.

4.2. Inversiones Andes R.V. S.A.S. en liquidación pidió revocar la decisión de primera instancia porque, en su sentir, no se probó la lesión enorme. Sustentó ese reparo, en síntesis, así:

La demanda se formuló por la supuesta lesión enorme en un negocio de venta global de 58 apartamentos, celebrado el 24 de noviembre de 2011 por el precio de \$1.400.000.000, el cual fue considerado justo por los contratantes, amén que fue cancelado en su integridad.

El avalúo que sirvió de base a la decisión “no cumplió con normas mínimas para que se hubiera tenido en cuenta por el despacho” y no refleja los valores históricos de los inmuebles entre el año 2011 y 2019, además, el fallo omitió analizar la objeción propuesta a la metodología empleada para calcular el valor comercial de los bienes.

Algunos de los locales comerciales objeto del litigio fueron vendidos a terceros de buena fe, por lo que la decisión puede afectar sus derechos.

II. CONSIDERACIONES

1. Cumplidos los presupuestos procesales y no advirtiéndose vicio alguno que invalide la actuación, procede dirimir la instancia mediante sentencia de mérito, para lo cual se resolverá sin limitaciones, dado que ambas partes apelaron, según las previsiones del artículo 328 del Código General del Proceso.

2. La lesión “es la desigualdad considerable que existe entre las prestaciones de un contrato bilateral, desigualdad que atenta contra la equidad en las relaciones jurídicas, porque acarrea un perjuicio”.¹

Para determinar la existencia de la lesión, nuestra legislación adopta un criterio netamente objetivo y mecánico, pues solo se admite en ciertos casos específicos cuando existe una desproporción considerable entre las pretensiones nacidas de un contrato a título oneroso.

Los artículos 1946 a 1954 del Código Civil consagran la lesión enorme en la compraventa de bienes inmuebles cuando el vendedor vende una cosa por más del doble del justo precio (lesión para el comprador), o cuando vende por menos de la mitad de tal precio (lesión para el vendedor).

Según 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; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella”.

¹ Arturo Alessandri Besa. La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno. Tomo II. 3ª ed. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2011. p. 72.

El justo precio al que se refiere el citado artículo es el que la cosa tenía al tiempo del contrato y debe ser el juez quien lo determine de acuerdo con el mérito de la prueba que se rinda. Se trata de un precio estrictamente comercial, independientemente de todo valor de afección.

La consecuencia de la lesión enorme es la rescisión del contrato, o sea su nulidad relativa, pues tanto el comprador como el vendedor lesionados pueden pedir la anulación de la compraventa; pero, una vez declarada judicialmente la nulidad, la otra parte tiene el derecho exclusivo de escoger la opción que prefiera: *a)* consentir en la rescisión, caso en el cual el contrato desaparece retroactivamente con todos los efectos propios de la nulidad; *b)* o bien, si es el comprador quien tiene la alternativa, completar el justo precio con deducción de una décima parte, o, si es el vendedor quien debe elegir, restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte (artículo 1948).

Este derecho facultativo compete exclusivamente a la parte contra quien se pronuncia la rescisión.

En todo caso, si el inmueble se destruye por completo en poder del comprador, o no está en el comercio, ninguna de las partes puede demandar la rescisión del contrato (artículo 1915, inciso 1°).

Con relación a los terceros poseedores, la regla general en nuestro ordenamiento jurídico prescribe que la declaración de nulidad de un acto o negocio jurídico da acción reivindicatoria contra aquéllos, sin perjuicio de las excepciones legales (artículo 1748). Dentro de estas excepciones se encuentra la buena fe de los adquirentes, caso en el cual la ley protege sus derechos.

“Ahora bien, aun cuando es cierto que el artículo 1748 consagra la acción reivindicatoria contra terceros poseedores, luego de declarada judicialmente la nulidad, no es menos verdadero que esa disposición establece que ello es así “sin perjuicio de las excepciones legales”. Entre las excepciones que establece la ley se encuentran:

(...)

c) Cuando se trata de un poseedor de buena fe...,

d) Cuando se trata de bienes sujetos a registro, la declaración de invalidez no le es oponible al tercero poseedor a título oneroso que adquirió el bien con anterioridad a la inscripción de la demanda de nulidad en el registro público.

*En efecto, en caso de bienes sujetos a registro, si el subadquirente de un bien sometido a esa formalidad lo adquiere con el conocimiento de que no hubo fraude ni otro vicio en el negocio, porque así lo demuestra el registro público, entonces la publicidad de la situación jurídica del bien es garantía de la legitimidad de su derecho, por lo que no podría resultar perjudicado por hechos anteriores que no constaban en el registro al momento de su adquisición; **a menos que por otro medio se demuestre su mala fe.** En ese caso la declaración de invalidez o ineficacia no surte efectos frente a los terceros que adquirieron el bien con anterioridad a la inscripción en el registro de la situación que podría amenazar su derecho, es decir que la invalidación del acto les es inoponible.*

(...)

Existen, en síntesis, dos circunstancias en las cuales generalmente el tercero subadquirente está obligado a restituir el bien: cuando adquiere a título gratuito y cuando es poseedor de mala fe, es decir cuando conoce el motivo de la nulidad (incapacidad natural, error, violencia dolo, disposición legal) sin importar el título de su adquisición, porque el tercero de mala fe no merece protección”.²

Para el caso que se examina, el segundo inciso del artículo 1951 es una excepción a la regla general contenida en el artículo 1748, al disponer que no hay derecho a la rescisión de la venta por lesión enorme si el comprador ha enajenado la cosa antes del registro de la demanda de rescisión, a menos que el comprador haya vendido la cosa por más del precio que le costó, caso en el cual el vendedor puede reclamar en el mismo proceso el exceso o diferencia entre los dos precios, con deducción de una décima parte.

² CSJ, SC3201-2018 del 9 de agosto de 2018. Radicación n° 05001-31-03-010-2011-00338-01.

Ahora bien, la protección que otorga ley a los terceros adquirentes está supeditada a que no se desvirtúe la presunción de buena fe que existe a su favor, pues si llegare a demostrarse que el comprador tenía conocimiento de los hechos constitutivos de la lesión, o que se trata de un negocio fraudulento para evadir las consecuencias legales, entonces la excepción contenida en el artículo 1951 no les es aplicable.

*“El artículo 1951 confiere derecho al comprador para enajenar la cosa antes que el vendedor haya demandado la rescisión de la venta por lesión enorme. Si el comprador ejerce de buena fe este derecho, o sea en la creencia de que efectúa la enajenación legítimamente, no hay lugar a decretar la rescisión del contrato. El legislador colombiano no permite que los efectos de ésta afecten a terceros de buena fe en ningún caso, a diferencia de lo que ocurre con la nulidad judicialmente decretada. Mas si el comprador, enterado ya por algún medio de que el vendedor ha promovido contra él proceso en que, invocando lesión enorme, pide que la venta sea rescindida, se apresura a vender la cosa antes de ser notificado del auto admisorio de la demanda, con el agravante de que la enajena por el mismo precio por el cual la compró al demandante, efectúa entonces una maniobra fraudulenta conducente a privar al vendedor del derecho a que se rescinda el contrato, es decir, obra de mala fe, con el efecto de que la enajenación así efectuada no entorpece el ejercicio de la acción rescisoria”.*³

3. Las anteriores explicaciones resultan suficientes para dilucidar la controversia que se dejó a la consideración de esta instancia, toda vez que, como lo adujo la parte demandante, además de la lesión enorme sufrida con la venta de los locales comerciales, se probó el concierto fraudulento entre la compradora y algunos terceros para sacar varios de esos inmuebles del patrimonio de la demandada y evadir las consecuencias legales de la rescisión.

3.1. Con relación a la lesión, no hay ninguna duda de la desproporción objetiva entre el valor comercial de los inmuebles para el año 2011 y el precio que la compradora pagó por ellos, tal como se observa en el dictamen pericial practicado por orden del juzgado [folios 1458 y 1459]; el cual evidencia que la cantidad de dinero recibida por el comprador fue inferior a la mitad del justo precio de los locales a la fecha de la venta.

Contrario a lo manifestado por la demandada en su apelación, no se advierten errores formales ni materiales en la valoración de la prueba pericial, pues el trabajo presentado por el experto cumplió con los requisitos exigidos por el artículo 232 del Código General del Proceso.

³ Álvaro Tafur González. Comentarios al Código Civil. 32 ed. Bogotá: Leyer, 2013. p. 643.

Tal como lo estimó el juez de primera instancia, el dictamen pericial fue sólido, claro, exhaustivo, preciso y bien fundamentado, además, lo ilustró con los respectivos registros fotográficos y respaldó con los planos y la documentación anexada.

El avalúo tuvo en cuenta la reglamentación urbanística expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, el reglamento de propiedad horizontal y demás normas pertinentes; se basó en la estratificación socioeconómica, las características del vecindario, las vías de acceso, transporte y servicios públicos y comunitarios; así como en las cualidades específicas de los inmuebles (acabados, estado de conservación, entre otras); consultó la titulación, información catastral y ubicación de los mismos.

En cuanto a la metodología empleada, se utilizó el método de comparación o de mercado y el método de capitalización de rentas o ingreso, analizó las condiciones de oferta y demanda, amén que fueron adosados los cuadros contentivos de tales análisis.

Los expertos de la firma RAA (Registro Abierto de Avaluadores) acreditaron su idoneidad y el que concurrió a la audiencia contestó rigurosa y consistentemente todos los interrogantes formulados.

El perito Juan Carlos González es ingeniero catastral y de geodesia, mientras que el perito Alexander Calderón es contador público, ambos con experiencia en sus áreas de conocimiento y con registro abierto de evaluador.

En audiencia, mostraron tener conocimientos específicos en el tema que fue materia de la experticia, explicaron los métodos empleados, las fuentes de la información y evidenciaron imparcialidad en la labor que se les encomendó.

En consecuencia, no hay ninguna razón para desestimar la prueba técnica ordenada por el despacho, la cual arrojó los valores señalados a folios 1458 y 1459 del cuaderno I, tomo IV, indicativos de lesión enorme, ni mucho menos para acoger la objeción carente de sustento y fundada en meras especulaciones.

3.2. En lo que respecta a los terceros adquirentes, quedó probado en el proceso que no fueron compradores de buena fe, pues existen múltiples indicios que permiten deducir que tuvieron conocimiento de las circunstancias generadoras de la lesión enorme a la demandante y del propósito de evadir la respectiva acción judicial con la negociación

ajustada con ésta, contribuyendo así a la sustracción ficticia de los locales comerciales del patrimonio de la compradora primigenia (Inversiones Andes R.V. S.A.S.).

3.2.1. Con relación a María Nohemy Moreno Suárez, propietaria del local 201, hay que tener presente que era la representante legal de Inversiones Andes R.V. S.A.S, en calidad de subgerente, para el momento en que esta sociedad compró el referido inmueble al demandante (9 de diciembre de 2011), según consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal [folio 40, cuaderno 1, t. I].

Unos meses después (25 de abril de 2012), esa sociedad le vendió a María Nohemy Moreno el local comercial; es decir, que esta demandada fungió al mismo tiempo como representante de la vendedora Inversiones Andes y como compradora, a pesar de lo cual manifestó en su contestación que “solamente” es la propietaria del referido inmueble sin haber sido parte ni tener conocimiento alguno de los negocios realizados entre Guillermo Herrera y Cía. e Inversiones Andes.

Y aunque en la escritura de venta sólo aparece como representante de Inversiones Andes Sandra Yanet Rodríguez Rubiano [folio 578, c. 1, t. II], en calidad de gerente, lo cierto es que ambas ejercían la representación legal de Inversiones Andes, por lo que no es de ninguna manera creíble que la subgerente de esa sociedad no tuviera ningún conocimiento de las negociaciones realizadas con el demandante y, posteriormente, con ella misma.

En el mismo sentido, María Nohemy Moreno indicó en su interrogatorio no conocer cómo se hicieron los negocios, ni su forma de pago, ni su precio, ni se recordaba quiénes eran los socios de la entidad que representaba, todo lo cual se erige en un indicio grave de su intención fraudulenta para extraer del patrimonio de Inversiones Andes el mencionado local comercial y así evadir la acción de lesión enorme.

A lo anterior se agrega su afirmación falsa de haber conocido a Nancy Tatiana Villamil “*por intermedio de su apoderado*”, cuando quedó demostrado que esta última es su nuera.

Llama la atención, además, que María Nohemy compró el local 201 a Inversiones Andes exactamente por el mismo precio que esta sociedad pagó por él (\$12.059.000), lo que evidencia que, al menos no fue el ánimo de lucro la intención de esa negociación.

La cercanía de las fechas de las negociaciones a escasos tres meses; la ausencia de ánimo de lucro, la falta de causa real de los convenios, las inconsistencias en su forma

de pago, precio y peculiaridades de las tratativas; las mentiras y ocultamiento de información de esta demandada respecto de sus relaciones familiares con los otros negociantes de los locales comerciales; el mantenimiento del precio injusto en ambas transacciones; y el hecho de que María Nohemy fuera representante legal de la misma entidad que le vendió el aludido local comercial, son indicios suficientes de que la compra del mencionado inmueble fue una simple fachada para evadir la futura demanda por lesión enorme que preveía ejercitaría el vendedor ante el precio irrisorio, lo que, sin duda alguna, corresponde a un actuar fraudulento y contrario al orden jurídico, catalogable como mala fe, por lo que no le es extensible a aquella propietaria el beneficio de inoponibilidad del contrato que generó la lesión enorme.

3.2.2. Exactamente el mismo *modus operandi* se evidenció en la venta de los locales comerciales 207, 208, 210, 211, 212, 214 y 215 que Inversiones Andes R.V. S.A.S. hizo a Dorian Francisco Rodríguez Díaz, contra quien la sentencia no producirá efectos por no ser el actual titular del derecho de dominio de tales bienes; no obstante, sí los producirá contra quien los adquirió de manos de aquel, esto es, Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S., pues al igual que en el negocio realizado con María Nohemy Moreno Suárez, las circunstancias acreditadas y que rodearon esa negociación son indicativas de un obrar fraudulento, en tanto de ellas es factible inferir el propósito de evadir la acción de lesión enorme.

Ciertamente, la sociedad Guillermo A. Herrera y Cía. Limitada adelantó, ante el Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, actuaciones prejudiciales tendientes a agotar el requisito de procedibilidad para formular la demanda de lesión enorme que originó este litigio, de las cuales tuvo conocimiento María Nohemi Moreno Suárez, en calidad de representante legal de Inversiones Andes R.V. S.A.S., pues en escrito presentado el 22 de septiembre de 2014 pidió el aplazamiento de la audiencia de conciliación programada para el día 25 de ese mes y año (folio 236, C.1.), lo cual presupone que con antelación había sido citada a la misma, época para la cual enajena al señor Rodríguez Díaz los aludidos inmuebles, mediante la escritura pública 5925 otorgada el 18 de septiembre de la citada anualidad y registrada al día siguiente en el folio inmobiliario (19 de septiembre de 2014), esto es, tan solo cuatro (4) días antes de solicitar la suspensión de la aludida diligencia, para el cual obviamente ya tenía conocimiento de las gestiones extraprocesales desplegadas por su contendor para reclamar la rescisión del susodicho contrato.

El negocio jurídico objeto de este litigio, entonces, lo efectuó en un periodo de sospecha, pues cuando lo hizo estaba enterada de que la vendedora Guillermo A. Herrera y Cía. Limitada adelantaba actuaciones prejudiciales tendientes a agotar requisitos de procedibilidad para demandar la lesión enorme del contrato de compraventa en cuestión.

Causa extrañeza que luego de haber transcurrido más de dos años y medio de haber la aquí accionada comprado a la sociedad Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. (Escritura Pública No.9129 de 2 diciembre de 2011) los referidos locales comerciales los enajenara a Dorian Francisco Rodríguez Díaz (Escritura Pública 5925 de 18 de septiembre de 2014), por el mismo precio, y aún más que éste a los dos años y tres mes siguientes (27 de diciembre de 2016), los vendiera a Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S., por ocho millones más del precio de adquisición (\$99.000.000.00), tratándose de unos bienes en litigio, ya que este último contrato lo ajustó encontrándose en curso el presente proceso (demanda radicada el 4 de mayo de 2015 y notificada a Rodríguez Díaz el 30 de enero de 2017), en el que quedó demostrado con el dictamen pericial que el precio de los locales comerciales Nos. 207, 208, 210, 211, 212, 214 y 215 para el año 2011 ascendía \$230.585.100.00.

Local Centro Comercial del Futuro.	Venta de Guillermo Herrera y Cía. Ltda. a Inversiones Andes (escritura 9129 del 2 de diciembre de 2011)	Venta de Inversiones Andes a Dorian Rodríguez (escritura No.5925 de 18 de septiembre de 2014)	Venta de Dorian Rodríguez a Gestiones Inmobiliarias Alpes (escritura No.3020 de 27 de diciembre de 2016)
207	\$11.300.000		
208	\$11.200.000		
210	\$11.500.000		
211	\$11.300.000		
212	\$11.500.000		
213	\$11.200.000		
214	\$11.500.000		
215	\$12.200.000		
Total	\$91.700.000	\$91.700.000	\$99.000.000

*** **Nota**, en los contratos de compraventa contenidos en las citadas escrituras, y en el precio allí pactado, fue incluido el local No.213, el cual lo enajenó Amparo Herrera Morales a Inversiones R.V. S.A.S., según escritura No.9129 de 2 de diciembre de 2011, lo cual explica su relación en el cuadro anterior.

Según la declaración de Dorian Francisco Rodríguez, compró los referidos locales porque esperaba hacer un buen negocio con la eventual valorización del sector; sin

embargo, afirmó que no indagó sobre el valor de los inmuebles aledaños, ni supo explicar cómo tuvo conocimiento de las ofertas de venta, lo que resulta extraño en una persona que se dedica a la comercialización de esa clase de bienes. Y aunque aseveró que no los compró a muy buen precio, pues no estaban baratos, según él, lo cierto es que esa manifestación contradice el valor del dictamen pericial, como se consignó líneas arriba.

A lo anterior hay que agregar, además, que el prenombrado deponente declaró que tanto el negocio de compra como el de venta los hizo con María Nohemy Moreno Suárez, pues era la representante legal de su vendedora Inversiones Andes R.V. S.A.S. y de su compradora Gestiones Inmobiliarias Alpes.

La premura en la venta de los locales, por Inversiones Andes R.V. S.A.S. dentro del periodo que tuvo conocimiento de las actuaciones prejudiciales adelantadas por la sociedad Guillermo A. Herrera y Cía. Limitada, como requisito de procedibilidad para demandar la lesión enorme en su contra, la invariabilidad del precio de los locales en más de dos años y medio, el precio irrisorio de la transacción, la nueva venta realizada a una sociedad cuya representante legal es la misma persona de la inicial compradora y las inconsistencias en la declaración de Dorian Rodríguez, quien no supo dar mayores explicaciones sobre la naturaleza de su supuesta negociación, permiten inferir una conducta fraudulenta desplegada para traspasar el dominio de dichos bienes del patrimonio de Inversiones Andes al de Gestiones Inmobiliarias Alpes, representada legalmente por la misma persona, y así evadir la acción judicial que intuían ejercitaría el vendedor inicial de tales inmuebles; inclusive, ajustaron negociaciones ya en curso el litigio.

Por supuesto, ese comportamiento enderezado a engañar y eludir la inminente demanda de lesión enorme que ejercitaría la sociedad vendedora Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda., infirma la presunción de buena fe que, en línea de principio, abrigaba al tercero adquirente de los bienes materia de la compraventa inicial, pues, todo ese entramado muestra que él colaboró en su ejecución y, sin duda alguna, ello es indicativo que conocía el móvil del mismo.

3.2.3. Para la misma época de la anterior negociación, Inversiones Andes R.V. S.A.S., compradora en el contrato materia de la rescisión deprecada, transfirió la titularidad de los locales 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 202, 203 y 204 del Centro Comercial del Futuro a Nancy Tatiana Villamil Percipiano, nuera de María Nohemy Moreno Suárez, subgerente de la prenombrada sociedad para ese tiempo, tal como lo evidencia el

certificado de Cámara de Comercio expedido el 9 de septiembre de 2011 y visible a folios 685 a 686 del C.1. Tomo II.

Esta vez la figura empleada fue la de “dación en pago”, producida el 11 de septiembre de 2014, mediante escritura No.5752 de la Notaría Novena de Bogotá, registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva al día siguiente -con una diligencia sorprendente-, negociación esa efectuada unos pocos días después de que la representante legal de la sociedad Inversiones Andes R.V. S.A.S. convocada a la conciliación prejudicial pidiera el aplazamiento de la misma, cuya citación muy seguramente la alertó de la intención de la compradora de promover la rescisión del contrato de compraventa ajustado entre ellas.

De acuerdo con esa supuesta dación en pago, Inversiones Andes R.V. S.A.S. le adeudaba a la señora Villamil Percipiano la cantidad de doscientos ochenta millones cuatrocientos mil pesos (\$280.400.000.00) m/cte., y para solucionar esa acreencia le transfirió los locales comerciales antes referidos, como también los locales 106, 109 y 111 que adquirió de manos de Yolanda Santamaría Cruz⁴, estipulando como precio el mismo monto por el cual fueron comprados por dicha sociedad a la aquí demandante, pese a su precio comercial real era superior, conforme lo acreditó la experticia practicada en este juicio.

Local Comercial del Futuro.	Venta de Guillermo Herrera y Cía. Ltda. a Inversiones Andes (escrituras 9128 y 9129 del 2 de diciembre de 2011)	Dación en pago de Inversiones Andes a Nancy Villamil Percipiano (escritura 5752 del 11 de septiembre de 2014)	Avalúo dictamen pericial
106*	\$22.100.000	\$22.100.000	\$54.450.000
109*	\$22.100.000	\$22.100.000	\$56.843.400
111*	\$22.100.000	\$22.100.000	\$58.140.000
110	\$22.500.000	\$22.500.000	\$52.792.200
112	\$22.000.000	\$22.000.000	\$53.488.800
113	\$22.300.000	\$22.300.000	\$53.856.000
114	\$22.800.000	\$22.800.000	\$55.440.000
115	\$23.900.000	\$23.900.000	\$60.233.500
116	\$22.700.000	\$22.700.000	\$56.532.000
117	\$36.000.000	\$36.000.000	\$96.720.000

⁴ Escritura Pública No.09128 de 2 de diciembre de 2011, contiene el contrato de venta ajustado entre Inversiones Andes R.V. S.A.S. (compradora) y la sociedad Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. y Yolanda Santamaría Cruz (vendedores), la primera enajenó los locales 110,112,113,114, 115, 116 y 117, mientras que la segunda vendió los locales 106, 109 y 111.

202	\$19.000.000	\$19.000.000	\$60.915.000
203	\$11.400.000	\$11.400.000	\$31.464.000
204	\$11.500.000	\$11.500.000	\$31.730.000
Total	\$280.400.000	\$280.400.000	\$722.604.900

Nota. Los locales con * los enajenó Yolanda Santamaría Cruz a Inversiones Andes R.V. S.A.S.

En virtud del *modus operandi* de Inversiones Andes antes evidenciado y enderezado a eludir la rescisión de los contratos atrás analizados, no resulta extraño que “diera en pago” a Nancy Tatiana Villamil unos locales comerciales exactamente por el mismo precio que los compró a la demandante, tal como ocurrió con los locales vendidos a María Nohemy Moreno Suárez y Dorian Francisco Rodríguez Díaz.

Empero, esa situación aunada a la exacta coincidencia entre el precio que Inversiones Andes R.V. S.A.S. pagó por los locales referidos en la tabla anterior y su supuesta dación en pago a Nancy Tatiana Villamil, resultan bastante dicientes e indicativas de tejer un entramado para distraer los bienes de la acción judicial que avizoraban sobrevenir.

A lo anterior se suma la circunstancia inexplicable de haber afirmado la supuesta cesionaria en su interrogatorio que el préstamo a la prenombrada sociedad había ascendido a \$160.000.000, afirmación carente de soporte alguno en la actuación y, por cuestiones del azar, según el dicho de aquella, esa deuda con intereses sumó \$280.400.000, es decir, el mismo precio que Inversiones Andes pagó por tales inmuebles.

En su declaración, Nancy Tatiana Villamil, señaló que vive en los Estados Unidos desde hace 20 años aproximadamente, sin dar mayores detalles de la transacción, pues ni siquiera recordó quien la representó en la suscripción de ella, pues se encontraba en aquel país; igualmente, expresó no tener la más remota idea del negocio de compra de Inversiones Andes R.V. S.A.S. a Guillermo Herrera y Cía. Ltda., a pesar de que la representante legal de Inversiones Andes es “la abuela de sus hijos”, es decir su suegra; y tampoco recordó en cuántos contados prestó el dinero a la sociedad representada por la madre de su esposo.

Manifestó, también, que su única relación con Inversiones Andes R.V. S.A.S. era comercial, pues era su cliente, omitiendo información sobre las relaciones familiares que la unían con los representantes legales de esa sociedad. Es muy diciente que Nancy Tatiana refiriera a su suegra como una “simple cliente” y que, a pesar de la cercanía parental, no recordara mayores detalles del préstamo que supuestamente le hizo, ni aportara en su contestación la más mínima prueba de su dicho.

Y habrían podido surgir más indicios, de no ser por la desidia del juzgador de primera instancia, quien consideró que las preguntas realizadas por el abogado de la demandante “no eran pertinentes”, porque no se trataba de un proceso de simulación, cuando en realidad era de trascendental importancia establecer los antecedentes de la negociación, estrechamente relacionados con la prueba de la mala fe de los terceros adquirentes.

Finalmente, es absolutamente sorprendente que la sociedad compradora en el contrato objeto de rescisión entregara en pago los mentados locales comerciales, en septiembre de 2014 por la suma de \$280.400.000, cuando el dictamen pericial demostró que su valor real en 2011 era casi tres veces más, esto es \$722.604.900.

La celebración de la dación en pago dentro del periodo en que la aquí actora gestionaba la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad para entablar el presente juicio, las relaciones familiares entre la tradente y la adquirente, el ocultamiento de información relevante por parte de la supuesta acreedora, las inconsistencias en su declaración, la falta de causa de la dación, la invariabilidad del precio de los locales entre diciembre de 2011 y septiembre de 2014, y el precio irrisorio de la negociación respecto del avalúo de los inmuebles, son indicios graves, concurrentes y convergentes de que esa negociación obedecía a una maquinación fraudulenta que desvirtúa la presunción de buena fe que cobija a la tercera adquirente, sin que proceda la inoponibilidad alegada.

Por supuesto, el actuar de los estipulantes de la dación en pago de esa manera engañosa, esto es, distraendo los bienes para evadir la lesión enorme, sin duda alguna, denota un actuar consciente ayuno de rectitud y encaminado a engañar para eludir la demanda de lesión enorme que avizoraban iba a sobrevenir, para así proteger los bienes comprados a su contradictora.

3.2.4. Por último, frente a los locales 201, 207, 208, 210, 211, 212, 214 y 215 del Centro Comercial del Futuro, comprados por Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S. en diciembre de 2016 [folio 1161, c. 1, t. IV], no es procedente el beneficio de inoponibilidad de la declaración de rescisión, porque las ventas se hicieron con pleno conocimiento de la demanda que cursaba en contra de la vendedora Inversiones Andes.

Y aunque es cierto que no existía ninguna anotación ni restricción en los folios de matrícula respectivos, no puede pasarse por alto que para la época de celebración de tales negocios jurídicos la representante legal de la prenombrada inmobiliaria

(compradora) era María Nohemy Moreno, tantas veces mencionada con anterioridad, quien fungió también como compradora inicial al ser la representante legal de Inversiones Andes R.V. S.A.S., después se vendió a ella misma (persona natural) el local 201 para luego traspasarlo a Gestiones Inmobiliarias Alpes, también representada por ella, según lo evidencia el certificado de Cámara de Comercio expedido el 22 de marzo de 2017, en el cual consta que “por documento privado (..) del 19 de septiembre de 2016, inscrito el 22 de septiembre de 2016 (...) fue nombrado: Representante legal (Gerente) Moreno Suárez María Nohemy”.

Así mismo, obrando como representante legal de Inversiones Andes R.V. S.A.S. compró los aludidos locales 207, 208, 210, 211, 212, 214, 215, y, como quedó analizado atrás, los enajenó a Dorian Francisco Rodríguez Díaz, para luego comprárselos fungiendo como representante legal de Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S., mediante escritura pública 3020 otorgada el 27 de diciembre de 2016, negociación ésta efectuada encontrándose en curso este juicio y, por ende, mal puede alegar esta última sociedad que desconocía la reclamación de la rescisión de la compraventa inicial, amén que, insístese, la señora Moreno Suárez intervino en esos contratos y, además, avizoró la formulación de la demanda antes de ajustar la negociación con Rodríguez Díaz y celebró la venta con la sociedad inmobiliaria mucho después de surtirse la notificación de la admisión del escrito introductor de este pleito.

Esos terceros adquirentes -vinculados al litigio-, conforme emerge de la prueba antes escrutada, no fueron más que interpuestas personas que participaron en el entramado forjado para evadir la reclamación de la lesión enorme del negocio jurídico ajustado con la aquí demandante, comportamiento que desdice de su recto actuar y, por tanto, desvirtúa la presunción de buena fe que los cobijaba.

Por lo demás, reafirma el actuar fraudulento de María Nohemy Moreno Suárez el hecho de que el juez cognoscente del asunto, por auto de 5 de junio de 2017, ante la coincidencia de unas direcciones y para efectos de enterar a Nancy Tatiana Villamil Percipiano de la admisión del escrito introductor, requirió aquella para que “bajo la gravedad del juramento” manifestara si conocía a ésta última y si el lugar de su habitación y/o trabajo correspondía al de surtir notificaciones de la sociedad Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S. en que ella fungía como representante legal; y, en acatamiento de esa exigencia, pese a que se trataba de la esposa de su hijo y madre de su nieto, respondió, explicitando hacerlo bajo la gravedad del juramento, “se conoce a la señora Nancy Tatiana Villamil, por intermedio de su apoderado, ya que en función de algunas de las actividades económicas de las empresas que represento, consistentes en actividades inmobiliarias de administración, la señora en mención ha delegado a las

empresas que represento, la administración de los bienes inmuebles que son de su propiedad (...)”, ocultando así la relación parental que las unía.

3.2.5. Por último, la acción rescisoria respecto a los locales 306, 402 y 404 del susodicho centro comercial resulta improcedente, habida cuenta que éstos no fueron objeto del contrato de compraventa ajustado entre la sociedad Guillermo A. Herrera y Cía Ltda. e Inversiones Andes R.V. S.A.S., sino del negocio jurídico suscrito entre la última sociedad (compradora) y Amparo Herrera Morales (vendedora), según lo evidencia la respectiva escritura pública y los certificados de libertad, adosados a la demanda. Subsecuentemente, José Libardo Campos Vanegas no estaba habilitado para resistir la acción aquí ejercida, pues el local 306 que adquirió no fue objeto del negocio jurídico materia de este proceso.

3.2.4. En consecuencia, se confirmará la falta de legitimación en la causa por pasiva únicamente respecto del demandado José Libardo Campos Vanegas. En tal sentido se modificará el numeral primero del fallo apelado.

4. Por las razones anteriores, se declarará que hubo lesión enorme en la compraventa de los locales 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 210, 211, 212, 214, 215 del Centro Comercial del Futuro, realizada entre Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. e Inversiones Andes R.V. S.A.S. en liquidación, según las cifras indicadas en la siguiente tabla:

Local	Precio venta	Avalúo	Diferencia	Menos 10% (Art. 1948)	Saldo a devolver
110	22.500.000	52.792.200	30.292.200	3.029.220	27.262.980
112	22.000.000	53.488.800	31.488.800	3.148.880	28.339.920
113	22.300.000	53.856.000	31.556.000	3.155.600	28.400.400
114	22.800.000	55.440.000	32.640.000	3.264.000	29.376.000
115	23.900.000	60.233.500	36.333.500	3.633.350	32.700.150
116	22.700.000	56.532.000	33.832.000	3.383.200	30.448.800
117	36.000.000	96.720.000	60.720.000	6.072.000	54.648.000
201	12.059.000	61.701.000	49.642.000	4.964.200	44.677.800

202	19.000.000	60.915.000	41.915.000	4.191.500	37.723.500
203	11.400.000	31.464.000	20.064.000	2.006.400	18.057.600
204	11.500.000	31.730.000	20.230.000	2.023.000	18.207.000
207	11.300.000	32.697.600	21.397.600	2.139.760	19.257.840
208	11.200.000	32.226.000	21.026.000	2.102.600	18.923.400
210	11.500.000	33.208.500	21.708.500	2.170.850	19.537.650
211	11.300.000	32.619.000	21.319.000	2.131.900	19.187.100
212	11.500.000	33.012.000	21.512.000	2.151.200	19.360.800
214	11.500.000	32.424.000	20.924.000	2.092.400	18.831.600
215	12.200.000	34.398.000	22.198.000	2.219.800	19.978.200
Total:	306.659.000	845.457.600	538.798.600	53.879.860	484.918.740

Dadas las opciones que el artículo 1948 del Código Civil concede al comprador, éste tiene la alternativa de completar el justo precio con deducción de una décima parte, lo cual arroja una cifra total de **\$484.918.740.00**, según la tabla anterior, suma de dinero que habrá de pagar, indexada, dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia; o de lo contrario se entenderá que consintió en la rescisión de los contratos de compraventa, caso en el cual se retrotraerá la situación al estado en que se hallaría si el acto o negocio no hubiera existido jamás, según las previsiones del artículo 1746 del Código Civil, a cuyo tenor:

«La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo».

En caso de que el comprador opte por la rescisión y haya lugar a las restituciones recíprocas, se tomará en consideración que los actuales titulares de los respectivos

derechos de dominio sobre los locales comerciales son poseedores de mala fe, “según las reglas generales” previstas en el artículo 961 y siguientes del Código Civil.

5. Para los efectos de la actualización del valor a restituir, hay que tener presente los lineamientos de la jurisprudencia, según los cuales una vez declarada la nulidad de un negocio jurídico se deben actualizar las sumas de dinero a reintegrar, aun de oficio, pues

“la indexación del dinero obedece a razones de equidad, para contrarrestar la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, por lo que no tiene carácter sancionatorio ni depende de que el contratante que está compelido a hacer la restitución haya cumplido o no sus obligaciones.⁵ Por la misma razón, la actualización del valor del dinero mediante su indexación o con el pago de intereses corrientes, no se restringe a las situaciones de resolución de contratos, sino que es una medida perfectamente aplicable a las situaciones de nulidad o ineficacia de los negocios jurídicos”.⁶

De igual modo, se debe tomar en consideración que las sumas de dinero a devolver, sea por parte del vendedor o bien del comprador, se indexan o actualizan desde la fecha de celebración del negocio jurídico afectado del vicio de lesión enorme.⁷

En ese orden, no sería justo ni equitativo que la actora recibiera el dinero correspondiente al complemento del justo precio menos una décima parte según el valor de los inmuebles al momento de celebrados los contratos de compraventa, pues no se le estaría reconociendo la cantidad real a la que tiene derecho actualmente, sino una muy inferior por los efectos de la devaluación de la moneda; es decir que no se estaría cumpliendo a cabalidad con el mandato que el artículo 1746 del Código Civil establece para el caso de la nulidad del negocio jurídico, puesto que las cosas no se estarían retro trayendo al estado anterior sino que se estaría dejando al demandante en una situación peor a aquella en la que habría estado si no se hubiera producido la lesión o si el negocio jurídico no se hubiera celebrado.

Por lo anterior, se actualizará la cifra de \$484.918.740.00, según la variación del índice de precios al consumidor, del siguiente modo:

⁵ SC11287 del 17 de mayo de 2016. Radicación n° 11001-31-03-007-2007-00606-01.

⁶ CSJ SC3201-2018 del 9 de agosto de 2018. Radicación n° 05001-31-03-010-2011-00338-01.

⁷ CSJ SC10291-2017 del 18 de julio de 2017. Radicación n.° 73001-31-03-001-2008-00374-01.

Valor reconocido:	\$ 484.918.740.00
Fecha del contrato:	diciembre de 2011
Fecha de la liquidación:	septiembre de 2020
IPC diciembre de 2011:	76,19
IPC septiembre de 2020:	104,96

$$Va = Vh \frac{If}{li}$$

Donde,

Va = Valor actual
 Vh = Valor histórico
 If = IPC final (fecha de la liquidación)
 li = IPC inicial (fecha de la erogación)

$$Va = \$484.918.740.00 \frac{104,96}{76,19}$$

Va = **\$668.028.231,40**

6. En los términos consignados con precedencia, se modificará la sentencia apelada, condenando en costas de esta instancia a la parte vencida en el proceso.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en Sala de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. MODIFICAR el numeral primero de la sentencia dictada el 16 de octubre de 2019 por el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso de la referencia, en el sentido de declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva únicamente respecto del demandado José Libardo Campos Venegas.

SEGUNDO. MODIFICAR el numeral segundo del fallo apelado en el sentido de desestimar las excepciones de mérito formuladas por Inversiones Andes R.V. S.A.S. en liquidación, Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S., María Nohemy Moreno Suárez, Dorian Francisco Rodríguez Díaz y Nancy Tatiana Villamil Percipiano.

TERCERO. MODIFICAR el numeral tercero de la providencia impugnada, en el entendido de declarar que la compradora Inversiones Andes R.V. S.A.S. en liquidación ocasionó lesión enorme a la vendedora Guillermo A. Herrera y Cía. Ltda. en liquidación, en la venta de los locales 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 210, 211, 212, 214 y 215 del Centro Comercial del Futuro; negocio que se protocolizó en las escrituras públicas N° 09128, 09129 del 2 de diciembre de 2011, y N° 09275 del 9 de diciembre de 2011, todas ellas suscritas en la Notaría 9 del Círculo de Bogotá. En lo demás se confirma dicho numeral.

CUARTO. ADICIONAR el numeral cuarto de la sentencia recurrida, en el sentido de declarar que la demandada Inversiones Andes R.V. S.A.S. en liquidación cuenta con la opción de pagar a la demandante **la cantidad de seiscientos sesenta y ocho millones veintiocho mil doscientos treinta y un pesos con cuarenta centavos (\$668.028.231.40) M/cte.**, dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia; a cuyo vencimiento, si no paga el anterior valor se entenderá que consintió en la rescisión de los contratos de compraventa referidos en el cuerpo de esta providencia, caso en el cual se aplicarán las previsiones del artículo 1746 del Código Civil, teniendo en cuenta, para los efectos de las eventuales restituciones recíprocas, que los actuales titulares del derecho de dominio de los aludidos inmuebles son poseedores de mala fe.

QUINTO. CONFIRMAR el numeral quinto de la sentencia apelada.

SEXTO. MODIFICAR el numeral sexto de la sentencia apelada, teniendo en cuenta que la condena en costas allí impuesta se hace extensiva, por partes iguales, a los integrantes del extremo pasivo, esto es, Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S., María Nohemy Moreno Suárez, Dorian Francisco Rodríguez Díaz y Nancy Tatiana Villamil Percipiano.

SÉPTIMO. REVOCAR el numeral séptimo del fallo impugnado, respecto de Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S., María Nohemy Moreno Suárez, Dorian Francisco Rodríguez Díaz y Nancy Tatiana Villamil Percipiano y, en su lugar, condenarlos en costas conforme lo dispuesto en el numeral anterior. En lo demás, se confirma dicho numeral séptimo, esto es, en lo resuelto frente a José Libardo Campos Vanegas.

OCTAVO. CONDENAR en costas de esta instancia a Inversiones Andes R.V. S.A.S. en liquidación, Gestiones Inmobiliarias Alpes S.A.S., María Nohemy Moreno Suárez, Dorian Francisco Rodríguez Díaz y Nancy Tatiana Villamil Percipiano, quienes deberán pagar, por partes iguales, la suma de \$5.000.000.000.oo, monto fijado por la Magistrada Ponente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN

Magistrada

CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA

Magistrada

-Con aclaración de voto-

ADRIANA SAAVEDRA LOZADA

Magistrada

ORIGINAL FIRMADO