

República de Colombia



Corte Suprema de Justicia

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACION CIVIL

MARGARITA CABELLO BLANCO

Magistrada Ponente

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

(Aprobado en sesión de cuatro de
noviembre de dos mil catorce)

Bogotá, D. C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil
catorce (2014).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 16 de enero de 2013 por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta, dentro del proceso ordinario que JOSÉ ALBERTO LACOUTURE CRUZ promovió frente a CASTULO PEÑALOZA MARTÍNEZ.

ANTECEDENTES

1. Pidió el actor en el libelo de demanda cuya sustanciación correspondió al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta, que se declare (i) que existió lesión

enorme en el contrato de compraventa celebrado entre las partes el 8 de noviembre de 1996, sobre el inmueble denominado "Paloquemao"; (ii) que como consecuencia de ello se decreten las restituciones mutuas, y la cancelación

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

de la escritura pública 2575 de 8 de noviembre de 1996, otorgada en la Notaría Tercera del Circuito de Santa Marta.

2 Como sustento fáctico de sus súplicas, en compendio, alegó lo siguiente:

Mediante documento privado que suscribió con el convocado el 7 de noviembre de 1996, se obligaron a celebrar contrato de compraventa sobre el predio antes enunciado, ubicado en el sector conocido como "El Yucal", cuyas medidas y linderos se precisaron, pactándose como valor de la negociación la suma de doscientos veintiséis millones de pesos (\$226.000.000.00).

Un día después, el 8 de noviembre de 1996, se firmó el contrato prometido, pero la escritura pública que lo contenía no fue posible inscribirla, dado que la heredad se hallaba embargada por la CAJA AGRARIA por causa del proceso ejecutivo que cursaba en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Santa Marta.

Señaló, que dentro del juicio de ejecución seguido por la mencionada entidad en liquidación, el peritaje que se practicó para el año 1991, fue de veintiún millones ciento

cinco mil pesos (\$21.105.000.00), y agregó que formuló contra el extremo pasivo denuncia penal por estafa, actuación dentro de la cual la Fiscalía decretó un avalúo sobre el inmueble que ascendió a la suma de treinta y dos

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

millones setecientos treinta y dos mil ciento setenta y seis pesos (\$32.732.176.00).

A la fecha de presentación de la acción ordinaria, el demandante había cancelado al opositor la suma de setenta millones quinientos mil pesos (\$70.500.000.00) y, el restante dinero acordado fue respaldado por dos letras de cambio que al ser impagadas, fueron reclamadas por el señor PEÑALOZA MARTINEZ mediante sendos procesos ejecutivos que cursan en los Juzgados Tercero y Quinto Civiles del Circuito de Santa Marta.

Destacó finalmente, que las dos estimaciones referidas dan cuenta de que el precio acordado para la época en que se celebraron los contratos en noviembre de 1996, fue desproporcionado frente al valor real del inmueble adquirido.

3. Admitida la demanda la pasiva guardó silencio, por lo que practicada la audiencia de que trata el artículo 101 del CPC, se abrió a pruebas el proceso y se corrió traslado para alegar de conclusión.

4. A la primera instancia, le puso fin la sentencia de 6 de abril de 2006 mediante la cual se declaró la rescisión del contrato *"por haberse consolidado lesión enorme"* teniendo en cuenta que el valor en que se fijó el precio de la propiedad, *"supera con creces el límite establecido por el*

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

Legislador"; al mismo tiempo dispuso lo propio en punto a las mutuas restituciones y ordenó la cancelación de la escritura pública 2575 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Santa Marta.

Contra la decisión del juzgado a *quo* el extremo pasivo apeló, argumentando en esencia, que no existía claridad con respecto al justo precio del inmueble en el momento de la suscripción del acuerdo de venta.

LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

El fallador advirtió que en un asunto de linaje contractual, lo primero por verificar cuando se procura su rescisión es establecer quienes fueron coparticipes en el negocio, pues en ellos radica la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, y destacó que como en este asunto las súplicas se fundamentaron en el instituto de la lesión enorme a que alude el precepto 1947 del CC, aquella, dijo, se genera para el promotor, teniendo en cuenta *"el desequilibrio patrimonial en que se afectó con la negociación, porque compró por más del doble del justo precio al tiempo del contrato"*.

Después resaltó que se trata de un fenómeno objetivo, y trasuntó un precedente de la Sala; procedió a explicar los presupuestos requeridos para la prosperidad de la solicitud de *"aniquilamiento contractual"* basada en la desigualdad de

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

prestaciones, así: (i) que la transacción verse sobre inmuebles y no se haya producido por ministerio de la justicia; (ii) que el engaño para el comprador sea tal, que pagó más del doble del precio justo; (iii) que no se trate de un contrato aleatorio; (iv) que con posterioridad al pacto, no se haya renunciado a ejercitar la acción rescisoria y (v) que la cosa no se haya perdido en poder del comprador.

Señaló que como no había duda sobre la existencia del negocio jurídico realizado como tampoco del número de hectáreas vendidas, el examen se centraría en determinar si se cumplían o no, los requisitos memorados a partir de la prueba pericial, pues es el medio de convicción adecuado para establecer la justeza del precio, y relacionó jurisprudencia de la Corte sobre el particular.

Abordó entonces los estudios practicados y aseguró, que *"el primero fue objetado por el demandante al estimar que contiene error grave porque los peritos se equivocaron al calificar el predio de urbano y fructífero; asimismo, el informe técnico ordenado para verificar lo dicho por el objetante fue demeritado por el recurrente por presentar defectos de tal envergadura que le restan eficacia probatoria"*.

Anotó que las partes estuvieron involucradas en un proceso penal, *"en el cual se discutió el precio justo del inmueble vendido, y se practicó dictamen pericial"*, el que se desestimó como prueba en este trámite por no reunir los

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

requisitos legales para su correcta incorporación, lo mismo que el otro realizado al interior del juicio ejecutivo iniciado por la CAJA AGRARIA, dado que le era imposible al actor ejercer su defensa para controvertirlo.

De los peritajes ordenados dentro de la causa, dijo, que el primero de ellos adecuadamente practicado, estimó como valor de las 163.66088 hectáreas la suma de \$297.862.801,60, siendo objetado por el demandante, ordenándose uno nuevo al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, con la finalidad de definir el error grave alegado por el contradictor, entidad que una vez lo presentó fué colocado a disposición de las partes, *"del cual solicitó el demandado aclaración y complementación sobre aspectos relacionados con el carácter de urbano que según su parecer tenía el predio para el año 1996, el acceso al mismo, la explotación económica y posibilidades de mecanización, los recursos hídricos que posee (...)"*; definida la complementación y aclaración se estableció como monto del bien, la suma de setenta millones doscientos noventa mil setenta y cinco pesos (\$70.290.075.00) para el año de 1996.

Agregó el Tribunal sobre este último, que no obstante inicialmente solo se estudiaron las hectáreas que tenían título, pues según el funcionario el establecimiento público *"no avalúa posesiones"*, el dictamen fue modificado previa autorización que pidió al ente público, estimando finalmente *"la totalidad del área negociada"*.

Al estudiar el medio de prueba en su totalidad, expuso que el estudio realizado por los peritos nombrados presentaba inconsistencias, *"habida cuenta que le endilga características y cualidades al predio que no posee, pues, se demostró que es rural en un 90% e infértil, con superficie quebrada en su mayoría y terreno pedregoso, además, con construcciones en pésimo estado debido al abandono y vandalismo, como en él mismo se relata"*, razón por la cual lo descalificó, *"saliendo avante la objeción al dictamen por error grave"*.

Después se detuvo en el concepto del profesional vinculado a la entidad pública, e indicó que según él, el valor del predio para el año 1996 era de ochenta millones doscientos sesenta y cinco mil trescientos setenta y seis pesos (\$80.265.366,), *"empero, no entiende la Sala de dónde dedujo que el valor del área que no posee título corresponde al 20% del comercial que sí lo tiene, no explicó el porqué de esa diferencia. Y es que a juicio de la Sala esa situación no puede determinar el valor del área del inmueble, habida cuenta de que el precio de hectárea no es plausible (sic) medirlo por la situación jurídica del predio frente al demandante, si tiene titulación o no sobre el mismo, sino por las otras características aludidas (...)"*, colofón de lo cual, expresó, que el dictamen debía ser apreciado parcialmente porque erró al hacer la

estimación, *"en vista de que no*

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

consultó que debía ser el mismo sin condicionarlo a la falta de título".

Por consiguiente, concluyó:

"teniendo como punto de referencia el valor dado a la hectárea de la cual tiene título de adquisición el demandante, de \$649.000.00 para el año 1996, y multiplicando esa cifra por las 67.9108 que habían dejado de contabilizarse, nos arroja como resultado cuarenta y cuatro millones setenta y cuatro mil ciento nueve pesos (\$44.074.109.00), que sumado a los cincuenta y cinco millones novecientos veintisiete mil quinientos setenta y cinco pesos (\$55.927.575.00), más catorce millones trescientos sesenta y dos mil quinientos pesos (\$14.362.500.00., da un total de ciento catorce millones trescientos sesenta y cuatro mil ochenta y cuatro pesos con cuatro centavos (\$114.364.184.02), (sic) que multiplicado por dos corresponde a doscientos veintiocho millones setecientos veintiocho mil trescientos sesenta y ocho pesos con cuatro centavos (\$228.728.368,04).

De lo anterior se desprende que no hay elementos fácticos que permitan afirmar que el demandante hubiese sido lesionado en más de la mitad de su cuota en la compraventa del bien inmueble aludido, porque allí se fijó como precio la suma de doscientos veintiséis millones de pesos (\$226.000.000.00), correspondiendo la mitad a ciento trece millones, y las operaciones superaron esta suma, alcanzando los ciento catorce millones trescientos sesenta y cuatro mil ochenta y cuatro pesos con dos centavos, (\$114.364.184.02), y en virtud de

la normatividad citada no se configura la lesión".

LA DEMANDA DE CASACION

Con sustento en la causal primera de casación que consagra el artículo 368 del Código de Procedimiento Civil se formuló una sola acusación, así:

CARGO ÚNICO

Se le atribuye a la sentencia ser violatoria vía indirecta de la ley sustancial por falta de aplicación de los artículos 1946, 1947 y 1948 del Código Civil, como consecuencia de los siguientes errores de hecho manifiestos en la valoración de algunas pruebas y de la demanda.

Yerro en el examen del dictamen pericial, sus aclaraciones y complementaciones

Comenzó por exponer que la decisión combatida se equivocó al interpretar el dictamen pericial elaborado por el experto designado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi dado que le imputó *"inexistencia o ausencia de motivación para determinar la diferencia de precio respecto del área del inmueble provista de título jurídico de propiedad y la carente de título"*, razón por la cual, aseguró, la consideración del fallo sobre no entender porqué se dedujo un porcentaje en el valor del área sin titulación *"no corresponde a la verdad probatoria del proceso, ni al*

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

contenido material y objetivo del dictamen pericial y sus aclaraciones y adiciones (...)”.

Acusa la sentencia de desconocer la aclaración rendida por el IGAC el 23 de marzo de 2004 donde se señaló como argumentos por los cuales *"no avaluó la totalidad del predio"*, sino únicamente la parte que tenía título de dominio, los siguientes: (i) el área de derecho de propiedad que se dijo vender sin respaldo de títulos se encuentra en posesión de colonos; (ii) el actor no se encuentra como poseedor de la zona del inmueble carente de titulación y, (iii) los colonos en cualquier momento pueden solicitar al INCODER la adjudicación sobre la fracción del terreno que vienen poseyendo.

Sostuvo, que esa primera aclaración está suficientemente provista *"de las razones iniciales de diferencia en la valoración de las áreas tituladas y no tituladas que fueron objeto del contrato de compraventa"*; por tanto, la preterición absoluta de esa primera aclaración *"condujo al Tribunal al error manifiesto de considerar que los peritos no explicaron la diferencia de precio que asignaron al área titulada contrastada con la no titulada"*.

Manifestó para ratificar lo dicho, que el *ad quem* ignoró que la presencia de colonos en la parte del predio carente de título, si fue considerada por los expertos, y

constituyó el móvil fundamental para que diferenciaron el

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

valor del justo precio para cada área. Igualmente refirió que la sentencia pasó por alto las *"precisiones y fundamentaciones"* que rindió el técnico del IGAC, el 15 de octubre de 2004, realizada en *"atención al oficio 1175 remitido por el a quo"*.

Agregó que la metodología utilizada para distinguir el precio de un predio con problemas jurídicos y otros que no los tenga, es *"muy sencilla"*, además de *"jurídica y económicamente razonable, pese a las diferencias gramaticales que se le puedan reprochar"*; de manera que el Tribunal desconoció por completo la técnica de avalúos de inmuebles del IGAC, que es única, y por tanto no podían salirse de esos derroteros.

Finalmente, para destacar la protuberancia del desatino en la estimación de la prueba, expuso que el *ad quem* incurrió en la ilógica consideración *"de que los inmuebles deben tener igual precio de venta, con independencia de la falta de título"*, lo que resulta contrario a la más elemental naturaleza *"económica y jurídica del mercado inmobiliario y de la función económica del contrato de compraventa"*.

Error de hecho trascendente en la valoración de la demanda

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

Señaló que la sentencia pretermitió el hecho sexto del libelo introductorio, *"que incluyó ab initio, en la controversia, la inexactitud en la venta por cuanto en la escritura pública (1575) del 8 de noviembre de 1996 se transfieren en venta (...) 163 has (6.6608.80) metros cuadrados, se tiene que solamente 95 hectáreas y (7500) metros cuadrados están amparadas con la adjudicación hecha por el INCORA, mediante Resolución No 00060 de 16 de febrero de 1981, y el resto, esto es, 67 has. 000819.80 metros 2 carecen de titulación"*.

Seguidamente argumentó que el desconocimiento de un hecho de la demanda, constituye un manifiesto yerro de facto y transcribió un precedente de la Sala alusivo al tema.

CONSIDERACIONES

1. Dado que la causal invocada para quebrar el fallo acusado se relaciona con la violación indirecta de la ley sustancial por yerro de facto, se impone recordar que esta clase de desatino, ha dicho la Corte, acontece cuando: *«(...) el Tribunal cree equivocadamente en la existencia o inexistencia de un medio probatorio en el proceso o cuando al existente le da una interpretación ostensiblemente contraria a su contenido real, es decir, cuando desacierta en la contemplación objetiva de la prueba, razón por la que se ha explicado que su estructuración sólo puede tener como causa determinante una cualquiera de estas hipótesis: a) cuando se*

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

da por existente en el proceso una prueba que en él no existe realmente; b) cuando se omite analizar o apreciar la que en verdad si existe en los autos; y, c) cuando se valora la prueba que si existe, pero se altera sin embargo su contenido atribuyéndole una inteligencia contraria por entero a la real, bien sea por adición o por cercenamiento». (CSJ SC Sent. Jun. 20 de 2011, radicación n. 2000-00177-01).

Por tal motivo, para que se presente, es necesario *«que al primer golpe de vista ponga de manifiesto la contraevidencia de la determinación adoptada en el fallo combatido con la realidad que fluya del proceso»* (sentencia 146 de 17 de octubre de 2006, exp. 06798.01), *«que repugna al buen juicio»*, es decir, que *«el fallador está convicto de contraevidencia»* (sentencias de 11 de julio de 1990 y 24 de enero de 1992), por violentar *«la lógica o el buen sentido común»* (CCXXXI,644), *«tan evidente, esto es, que nadie vacile en detectarlo, que cuando apenas se atisba como probable o posible, ya no alcanza para el éxito de la casación, porque, como lo tiene averiguado la Corte, 'la duda jamás sería apoyo razonable para desconocer los poderes discrecionales del sentenciador (XLV, 649)'...»* (CCXXXI, p. 645. Reiterado en Cas. Civ. de 19 de mayo de 2011, radicación n. 2006-00273-01).

2. En el asunto que demanda la atención de la Sala, el Tribunal revocó la decisión del juzgador a *quo*, que había accedido a la pretensión de existencia de lesión enorme sobre el predio objeto de venta.

3. El recurrente se duele porque al negar la pretensión, la corporación de segunda instancia analizó indebidamente la prueba pericial junto a su aclaración y complementación, medio que sirvió de soporte para determinar el real precio de la negociación, e igualmente reclama, yerro de facto por pretermitir la valoración del hecho sexto de la demanda.

4. La justicia ha sido uno de los fines del *ius* como instrumento de ordenación social, al igual que la paz, la seguridad y la equidad; por ello, grandes fueron los esfuerzos que históricamente realizó la ciencia jurídica y la filosofía para definirla, lográndose importantes aproximaciones.

En punto a su clasificación, suele hablarse de justicia distributiva y conmutativa; en la primera se alude a una relación vertical que se predica del Estado con sus asociados. En la segunda, se disciplinan aspectos horizontales de persona a persona, donde no hay una circunstancia de sujeción o subordinación sino de

¹NOGUERA LABORDE, Rodrigo. Introducción General al Derecho. Vol 1. Institución Universitaria Sergio Arboleda. Bogotá DC. 1994. Pag 118 y 119.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

coordinación, de simetría y lo que se privilegia es la reciprocidad prestacional en todo acto negocial.

La lesión enorme, refulge como una manifestación de justicia contractual, pues es el supremo postulado de la equidad el que se devela como factor de armonía y proporcionalidad dentro del vínculo convencional.

Para el profesor POTHIER² la equidad debe campear en todas los pactos, puesto que cada uno de los contratantes da o hace una cosa para recibir alguna otra como precio de lo que da o de lo que realiza, *y* la lesión que sufre uno de los extremos del acuerdo aún en el evento de que el otro no haya empleado artificio para engañarle, es bastante *per se*, para considerar viciosa la alianza.

En similar dirección se indagaba RIPERT: "*¿Puede legítimamente cada contratante sacar del contrato todas las ventajas que logre conquistar sobre el otro contratante que defiende mal sus intereses por debilidad, ignorancia o necesidad? ¿No conviene, al contrario, que haya entre ambas prestaciones, cualquiera que sea su naturaleza, cierta equivalencia? ¿No proviene la injusticia del contrato de la sola desproporción entre las ventajas adquiridas por los contratantes? Si la lesión es causa de nulidad del contrato o de reducción de las obligaciones contraídas, la lesión deberá*

² POTHIER, Robert Joseph. Tratado de las Obligaciones. Con Notas de Español



La actualidad jurídica en el momento en que ocurre

Para el Derecho Patrio. Primera Parte. Barcelona 1839.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

manifestarse por el solo análisis del contrato, por el peso simbólico de los sacrificios (...)"³, teniendo en cuenta como lo hubiera sostenido el mismo doctrinante, que "una ley más alta que la humana ha mandado no buscar en su prójimo un medio para la felicidad o el placer".

Más allá de las distintas modalidades de actos donde nuestro sistema prohió la institución de la lesión enorme, tratándose del contrato de compraventa, el artículo 1947 del Estatuto Civil consagró: *"El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo el contrato".*

5. Alusivo a la figura que se comenta, ha sido constatare la línea jurisprudencial de la Corte, a propósito de la equivalencia en que se fundamenta el negocio conmutativo, aunque antiguamente resaltó que era una institución utilizada en protección de los menores al abrigo de la jurisprudencia pretoriana, mientras que hoy, *"en el derecho moderno, se ha consagrado como medio tutelar (...) siempre que al celebrarse el contrato de compraventa uno de los contrayentes haya sufrido un grave quebranto en sus intereses patrimoniales a causa de la ostensible diferencia*

³RIPERT, Georges. La Regla Moral en las Obligaciones Civiles. Colección la Gran



La actualidad jurídica en el momento en que ocurre

Colombia. Bogotá, 1948, página 94.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

entre el justo precio de la cosa y aquel que por extrema necesidad, ignorancia, dolo o imprevisión vino a estipularse en la convención celebrada"⁴.

Más adelante se calificó a la lesión como una modalidad de vicio al exponerse:

"La ley exige para la procedencia de la acción de rescisión que haya habido efectivamente lesión enorme y que se haya roto el equilibrio del negocio jurídico querido por las partes; y en esa virtud el justo precio de la cosa vendida, que ha de fijarse como medio de relación para el efecto de resolver si ha existido la lesión (...) Y esto es así porque el vicio de la lesión enorme proviene de que en la ejecución del pacto uno de los contratantes haya padecido un perjuicio o agravio patrimonial, por un manifiesto desequilibrio en las recíprocas prestaciones. Por ese aspecto de la cuestión hay que atenerse a la realidad de cada una de las obligaciones bilaterales en su cumplimiento, mas no a lo que recaen las respectivas estipulaciones contractuales, porque lo que se propone la ley al otorgar esta tutela es salvaguardar y proteger a las partes que intervienen en la compraventa de inmuebles con vista exclusiva de la prestación que efectivamente hayan realizado"⁵. (Subraya fuera de texto).

Posteriormente se validó lo irrelevante de los móviles, para abrirle paso a su carácter objetivo. Así, sostuvo esta Corporación:

⁴ CSJ CS Sentencia de 24 de agosto de 1938 GJ Pag.



La actualidad jurídica en el momento en que ocurre

CSJ CS Sentencia de 31 de octubre de 1941 GJ Pag. 624.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

"2. En punto del contrato de compraventa de inmuebles, el Código Civil Colombiano acogió el criterio de que, con independencia de los motivos que hayan dado lugar a él, la lesión enorme es causa de la rescisión del contrato, y no solamente cuando la sufre el vendedor, cual fue en el derecho romano y luego en el francés, sino también cuando la padece el comprador. Basta que se compruebe la lesión de ultra dimidium, la laesio enormis, para que por ese sólo motivo el Juez deba declarar la rescisión del contrato de compraventa de inmuebles. No se requiere, pues, que el demandante acredite haber sufrido error al consentir, o que, en virtud de las circunstancias de un estado de necesidades, se vio compelido, pudiera decirse violentado, a dar su consentimiento al contrato que sabía le era notoriamente desventajoso. El criterio esencialmente objetivo que señorea en esta materia en nuestra ley, permite que se declare la rescisión sin otra prueba que la de que se ha padecido la lesión enorme ya por el vendedor, ora- por el comprador, y aún en el caso extremo de aportarse prueba plena de que éste o aquél conocían a plenitud la desproporción del precio pagado o recibido con relación al que, en justicia, tendría comercialmente la cosa al momento de perfeccionarse la convención

Y aunque se demuestre, pues, que con absoluta libertad el lesionado pactó el contrato y que sin vicio de su consentimiento acató la cláusula relativa al precio que sabía le era lesivo, demostrada, la lesión enorme, esta sola circunstancia, per se, es motivo justificado para declarar la rescisión del contrato.

Pero tal resultado no se puede pretender siempre que se demuestre una lesión cualquiera, es menester que la lesión sea de las que el artículo 1947 del Código Civil califica de enormes y que se ofrecen cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende,

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

tomado al tiempo del contrato, o cuando el comprador paga uno que es superior al doble del justo precio referido al momento de perfeccionarse la compraventa.

3. Desde el punto de vista de la persona del comprador o de la del vendedor, no existe ninguna limitación para que quien haya sufrido la lesión enorme pueda alegarla, (...), pues la ley ha querido que una injusticia como la que entraña recibir un precio que es inferior a la mitad del justo o pagar uno que es mayor del doble de éste, debe ser corregida así sea indispensable atender contra los principios de la libertad contractual, de la autonomía de la voluntad y la seguridad de las transacciones".

La anterior tendencia la patentizó unos años después cuando aseguró, que el único factor que es el objeto de disputa en ese tipo de litigios, es si efectivamente la cosa fue transferida *"por un precio irrito que ha venido a irrogar un perjuicio manifiesto en el patrimonio del contrayente que lo haya padecido"*, razón por la cual lo que viene a ser cenital en el debate, *"es la debida confrontación y examen del precio en la venta y del justo valor de la cosa vendida"*⁶ en el instante de suscripción del acuerdo.

Igualmente ha destacado la Corte, que no obstante la consagración de la autonomía de la voluntad (Art. 1602 CC), el Legislador también previó que la norma de los contratantes vertida en el negocio jurídico puede desaparecer *"por causas legales"*,
incluyendo en ella el

CSJ SC Sentencia de 22 de marzo de 1992 GJ. Pagina. 447.

CSJ SC Sentencia de 16 de julio de 1993, radicación n. 3269

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

mandato de que trata el canon 1946 *ejusdem*, por cuanto que, cuando los extremos de la convención se distancian de la proporcionalidad exigible en la prestación de tal suerte que se desquicie superlativamente su reciprocidad y correlativa equivalencia, se configura un perjuicio pecuniario que no admite la validez del ordenamiento.

Fue después, en el año 1999, cuando se señaló, que a más de reparar la inequidad objetiva de la relación contractual para un contratante frente al correlativo enriquecimiento del otro, se añadió otro elemento inspirador de la figura que se comenta así: *"Otra de las bases, derivación clara por cierto de la necesidad sentida de asegurar por todos los medios posibles la estabilidad en el tráfico de bienes y servicios, tiene que ver con el principio de la conservación de los contratos, habida cuenta que es justamente en guarda del mismo que la existencia de lesión por encima de los límites legales, constatada mediante intervención judicial a instancia de parte, no determina maquinalmente la ineficacia del negocio con las secuelas restitutorias a que hubiere lugar de conformidad con las reglas en general aplicables en esta materia de conformidad con el Art. 1746 del C. Civil. En último análisis, la rescisión con el alcance retroactivo que este precepto señala, tiende desde luego a reparar el perjuicio experimentado por el demandante (...) pero no pierde de vista el Legislador que los contratantes han querido realizar el negocio que por lo tanto, primando en el espíritu de las normas "favor negotti", debe*

subsistir si aquella anomalía desaparece, resultado este al que se permite llegar, entonces, por el procedimiento menos radical y de relativa complejidad que consagra el tantas veces citado Art. 1948, orientado a reajustar el alcance de las respectivas prestaciones mediante la denominada "reductio ad equitatem" en virtud de la cual se le ofrece al contratante demandado, si su interés es evitar las consecuencias de la rescisión (...)"⁸. (Subraya fuera de texto).

Como se dijo, vienen al caso las acotaciones conceptuales realizadas en punto a la institución y lo determinante del precio del bien a la fecha de la negociación, porque a ello se contrajo el aspecto medular de la controversia.

6. El primer reproche propuesto a la sentencia de segunda instancia apuntalado en el tipo de falta descrita, se plantea por considerar que el fallador plural desatinó al analizar *"el dictamen pericial, sus aclaraciones y complementaciones"* al desechar el aparte del mismo que redujo en un 80% del valor total, el precio de las tierras que no tenían título, bajo el criterio, errado según su sentir, de que existió falta total de explicación sobre cómo llegó a esa conclusión el técnico del IGAC.

7. Dentro de ese marco, se dolió inicialmente por haberse desconocido el contenido de la aclaración rendida

5127. ⁸CSJ SC Sentencia de 8 de junio de 1999, radicación n.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

por el IGAC el 23 de marzo de 2004 vista en los folios 252 a 254 del informativo, con la que, aseguró, se asentaban debidamente los fundamentos por los cuales no se evaluaba la totalidad del predio sino únicamente el área que tenía títulos, es decir que para el casacionista, ahí sí quedó esclarecido el motivo de la diferenciación en el precio.

7.1 El Tribunal al estudiar la pericia y su complementación y contradicción por error grave, aceptó como prueba la practicada en virtud de la objeción, rechazando por contener inconsistencias la primera realizada, pero advirtió que el estudio técnico no informó, ni tampoco algún razonamiento realizó, para otorgar una suma diferente a la zona del bien que no tiene títulos respecto de la que si los tiene. Manifestó la sentencia de segunda instancia que *"no entiende la sala de dónde dedujo que el valor del área que no posee título corresponde al 20% del comercial que sí lo tiene, no explicó el por qué (sic) de esa diferencia"*, situación que lo llevó a colegir, la no aceptación de esa parte de la experticia y a apreciarla solo parcialmente.

Concluyó que no era suficiente para establecer el monto del área del inmueble la existencia o no de títulos, dado que se hacía menester considerar otras características reseñadas en el dictamen y que obligaban atribuir el mismo valor señalado, a la totalidad del predio.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

7.2 La experticia desechada visible en los folios 88 a 108 del cuaderno 2, previa designación de dos expertos, consideró el total de la superficie enajenada en la suma de doscientos noventa y siete mil ochocientos sesenta y dos ochocientos un pesos con sesenta centavos (\$297.862.801.60); objetado como estuvo por la parte actora, se requirió al IGAC, ente estatal que presentó su concepto en virtud de la refutación planteada.

El informe del funcionario del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI visto en los folios 163 a 183, de acuerdo con la tabla de contenido anexa, contenía: "1. INFORMACIÓN BÁSICA, 2. INFORMACIÓN DEL SECTOR, 3. GENERALIDADES DEL PREDIO, 4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO, 5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA, 6. CÁLCULOS y 7. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO", luego explicó cada ítem, y estando en el último de ellos, manifestó que se analizaron dieciocho dictámenes elaborados por la entidad con miras a determinar el porcentaje del mismo "para el año 1996 con respecto al 2003 o valor actual", concluyendo, finalmente, que el posible precio comercial del predio para el año 1996 es de SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CIENCO PESOS (66.877.545,00).

Ese primer documento fue aclarado por petición de parte mediante oficio de 23 de marzo de 2004 (folios 252-258), estableciéndose en el punto cuarto que: "Avalué

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

únicamente el área que posee título, el resto carece de título, es más, no tiene ni la posesión, ésta la tienen los colonos y en cualquier momento ellos (colonos) pueden solicitar al INCODER (antiguo INCORA) el título de esas tierras. Por lo anterior el IGAC no avalúa posesión, sin embargo, si es solicitada por el señor Juez se revisará la petición". En la misma respuesta, no obstante lo anterior, corrigió la cuantía teniendo cuenta los cambios de uso del suelo de la heredad, advirtiéndose que para el año de 1996 el valor comercial del predio "paloquemao" era de setenta millones doscientos noventa mil con setenta y cinco pesos (\$70.290.075).

Mediante oficio 6. 13/ 0405 de 16 de abril de 2004 (folios 40, 41 del cuaderno de tribunal) —incorporado al paginario a instancia del superior según se decretó en el auto de 8 de junio de 2010 por no aparecer anexado en el informativo— el técnico del IGAC expresó:

"Una vez revisada la documentación que reposa en el expediente que contiene la demanda y el auto de solicitud del juez en virtud de extender el dictamen a los puntos señalados por los apoderados del demandante y del demandado, (...) se procede a realizar el avalúo del área no titulada:

Como el predio PALOQUEMAO figura en el certificado de tradición y libertad de igual manera en la Resolución No

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

00060 del INCORA, con un cabida de 95 hectáreas 7.500 metros cuadrados, significa ello que el área que carece de la debida titulación tiene una superficie de 67 hectáreas 9.108, 80 metros cuadrados, habida cuenta que en la citada escritura el predio tiene un área de 163 hectáreas 6.608,80 metros cuadrados, por lo tanto el IGAC accederá a dicha petición y en consecuencia procederá a avaluar la parte que no posee título, lo que se hace de la siguiente manera:

ÁREA TITULADA: 95 Hectáreas 7.500 metros cuadrados:

AÑO	HECTAREAS	SECTOR	VALOR	SUBTOTAL	TOTAL
2003	95.7500	Rural	\$1'100.00 0		\$105'325.000,0 0
1996	95.750M2	Urbano	\$150	\$14'362.500,0 0	
	86.1750	Rural	\$649.000	\$55'927.575,0 0	\$70'290.075,00

ÁREA QUE NO POSEE TÍTULO: 67 Hectáreas 9.108 metros cuadrados. Se considera que el valor del área que no posee título es un 20% del valor comercial investigado.

AÑO	HECTAREAS	SECTOR	VALOR	SUBTOTAL	TOTAL
2003	67,9108	Rural	\$220.00 0		\$14'940.376,0 0
1996	67.910M2	Urbano	\$30	\$2'037.300,0 0	
	61,1198	Rural	\$129.80 0	7'9333.350,0 4	\$9'970.650,04

Por lo anterior se determinó que el valor comercial del predio PALOQUEMAO a que se refiere la escritura pública No

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

2575 (no registrada) en la oficina de registro de instrumentos públicos de Santa Marta) para noviembre del año 1996 es de OCHENTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS CON CUATRO CENTAVOS (\$80.260.725,04)". (Subraya fuera de texto).

Observada esta aclaración entregada por el funcionario del IGAC, de fecha 23 de marzo de 2004, es evidente que atinó el *ad quem* en su apreciación, toda vez que no aparece en el total de su contenido literal, (ver los resaltos de la Corte) explicación o motivación alguna que justifique de una manera argumentativa racional, la fuente o premisa que llevó al perito de la institución a la conclusión de disminuir la suma correspondiente a la parte del terreno que no posee títulos de propiedad.

Se ciñó el informe a realizar una manifestación unilateral alejada del cumplimiento de las normas legales procesales que regulan la ordenación, práctica, aprehensión y valoración de este medio de prueba, como eran, entre otras, la necesidad de explicar de una manera precisa, clara y detallada los fundamentos técnicos o científicos de las conclusiones a voces de los numerales 5° y 6° del artículo 237 del CPC; ello, además, si se tiene en cuenta que su participación en el asunto se requirió para que colaborara con el funcionario judicial en la búsqueda de la verdad material en virtud de sus especiales conocimientos en el

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

específico asunto para el cual fue llamado dentro de este proceso.

8. En segundo lugar, manifiesta el casacionista que el soporte de esa conclusión se encuentra en la primera aclaración realizada en donde se expresaron las razones por las cuales no se evaluaba la parte del inmueble no titulada, y se queja entonces que el juez plural ignoró que allí se dijo que la presencia de colonos fue considerada por los expertos, y constituyó el móvil fundamental para que distaran el valor del justo precio entre una zona y la otra.

Advirtió, seguidamente, que el Tribunal *"no vio que la presencia de colonos, que ocupan el área no titulada, respecto de la cual los peritos establecieron una diferencia de valor del precio"*, fue factor explicativo y causa de la diferenciación que se hizo para afectar el precio del inmueble. Es decir que para el censor, cuando la entidad expuso que solo haría el examen y la investigación pedida sobre la parte del bien que poseía títulos, allí consignó, igualmente, las razones para deducir en un 80% el costo de las tierras que carecían de ellos.

8.1 La providencia censurada, cuando entró a examinar el informe remitido por los expertos del

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

Establecimiento oficial, junto a sus oficios de aclaración y complementación, contrario a lo argumentado por el recurrente, sí reparó en que la experticia atendió la presencia de colonos.

En efecto, en uno de sus apartados la decisión atacada señaló:

"Ahora bien, se aprecia que el informe rendido por el profesional del IGAC contiene información básica del predio y del sector donde se encuentra ubicado, las generalidades de éste, como son los linderos y el área; de igual manera, tuvo en cuenta para determinar su valor las características de ubicación, tamaño, suelo y uso del mismo, vías de acceso, topografía, presencia de colonos en el predio y título del demandante (...)". (Subraya fuera de texto).

Lo anterior, acorde con el estudio que hizo el "Investigador de Mercado Inmobiliario" del IGAG (folios 163-174), quien resaltó los factores analizados, así:

- *Cercanía al Distrito de Santa Marta*
 - *Ubicación y tamaño*
 - *Vías de acceso*
 - *Topografía*
 - *Presencia de colonos*
 - *Carencia de servicios públicos*
 - *Potencialidad de los suelos*
 - *Determinación de usos del suelo por la Oficina de Planeación".*
- (Subraya fuera de texto).

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

8.2 Precisamente, a partir de ese estudio fue que el Tribunal concluyó acorde con la reflexión consignada en el fallo que se impugna, y atendiendo que debió realizarse el dictamen sobre toda el área de la heredad materia del pacto, que el inmueble debía costar para el mes de noviembre de 1996 — fecha en que se celebró casi que simultáneamente la promesa de contrato y la compraventa— ciento catorce millones trescientos sesenta y cuatro mil ciento ochenta y cuatro pesos con cuatro centavos (\$114.364.184,04), esto es, en definitiva, más de la mitad de doscientos veintiséis millones (\$226.000.000.00), que constituyó el valor real de la negociación.

Tal monto, que resultó suficiente para el sentenciador *ad quem* y que lo llevó a colegir que no se produjo la lesión enorme con base en una valoración parcial del dictamen, obedeció a un razonamiento que consulta los dictados de la lógica.

En efecto, lo que hizo la Corporación de segundo grado para arribar al que explicó, debía ser el justo precio para la época en que se transfirió el inmueble disputado, ciento catorce millones trescientos sesenta y cuatro mil ciento ochenta y cuatro pesos con cuatro centavos (\$114.364.184,04), fue tomar el valor de las hectáreas con título, independientemente de pertenecer a un "sector" rural o urbano, más el monto de la hectárea y multiplicarla por el

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

número de aquellas que no se contabilizaron originalmente por carecer de documento jurídico puesto que, reiteró, no hubo una específica justificación que le permitiera al perito depreciar comercialmente el área sin título en un 80%.

La existencia de aparceros en el inmueble, no constituyó razón suficiente para disminuir el precio del predio, como lo hizo el perito en un 80%, al establecer diferencias entre zonas con título y sin títulos.

Por otra parte, no hay certeza de que los colonos estuvieran únicamente dentro de las 67 hectáreas, 9.108 metros cuadrados que no tenían un "*documento jurídico*"; ellos se hallaban localizados indistintamente en toda la heredad, pues no otra cosa se infiere de lo establecido en la promesa de compraventa y los dictámenes periciales, los cuales tampoco precisaron algo en otro sentido.

Incluso, el llamado por las partes "*documento compromisorio*", se limitó a señalar que en el predio existían colonos y que el promitente comprador se obligaba a pagarles la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000.00) para que lo abandonaran, —mandato incumplido por el demandante— y en la escritura pública rubricada al día siguiente quedó consignado (cláusula cuarta), que el vendedor "*se obliga al saneamiento*", en los casos fijados por la legislación.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

Habida cuenta de lo expuesto, no se estructura la pretermisión en la presencia de colonos invocada, menos aun cuando el establecimiento en el fundo de poseedores, no resultaba bastante para esclarecer el porqué no se evaluaba la parte del inmueble no titulada, y tampoco para depreciar las zonas sin formalizar, dejándolas con tan solo un 20% de su valor comercial.

9. En tercer orden, manifestó el impugnante que la sentencia pasó por alto *"las aclaraciones, precisiones, fundamentaciones"* —que no delimitó en qué consistían—, efectuadas por el perito el 15 de octubre de 2004, en *"atención al oficio 1175 remitido por el a quo"*.

9.1 El Tribunal no aludió explícitamente a esa otra aclaración que, se itera, no identificó el recurrente, sino que refirió *in genere*, al dictamen y sus distintas precisiones ulteriores, concluyendo que el diagnóstico hecho sobre la tierra se valoraría parcialmente *"porque no mudó la naturaleza del predio ni sus propiedades, empero, sí erró al estimar su valor, en vista de que no consultó que debía ser el mismo sin condicionarlo a la falta de título"*.

9.2 En la última de las explicaciones al tan controvertido peritaje de 15 de octubre de 2004, vista en las páginas 280 a 284 del expediente, reiteró que el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI no avalúa posesiones, por tratarse *"de inmuebles que carecen de un"*

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

documento jurídico", aunque el técnico adscrito a la entidad reconoció que *"solicitó, a la oficina central de avalúos"* en Bogotá, *"la normatividad existente con respecto al tema"*.

Asimismo el punto tercero del oficio 1175 emitido por el IGAC en la data mencionada resaltó:

"Numeral primero: Una vez revisada y a petición de las partes interesadas en el avalúo y consultada la Oficina de la Sede Central se procedió a realizarlo

Numeral tercero: Como lo manifesté, en el punto 1.10 TÍTULO DE ADQUISICIÓN. "LO ANTERIOR NO CONSTITUYE UN ESTUDIO JURÍDICO O DE TÍTULO DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO" y en el informe de fecha 23 de marzo de 2004, en el punto tercero, le repito para que le quede claro: "MI TRABAJO CONSISTE EN DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE A LA FECHA DE LA SOLICITUD" y no elaborar un estudio jurídico o de título del inmueble .

(..)

Numeral octavo: La fórmula es muy sencilla; el valor comercial por hectárea para un inmueble, que no tenga problemas jurídicos y de posesión su precio es el 100%, este 100% divide entre las partes, quien tiene la posesión, que son los colonos; quien tiene el título del Estado; y quien no tiene la posesión ni el título, en este caso el señor PEÑALOZA". (Mayúscula original del texto).

Revisada detenidamente la aclaración en lo pertinente trasuntada, se observa que la misma no responde a la inconformidad del Tribunal, pues se limita a reiterar lo que ya había expuesto con anterioridad en el sentido de que el

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

valor comercial de la hectárea varía dependiendo si tiene o no título.

En definitiva, olvidó el inconforme que el *ad quem* consideró la operación de venta de bien inmueble como un todo, sin distingo del área titulada, por cuanto el contrato aludía al bien completo, independientemente de sus registros de adquisición.

No se configura por tanto la preterición aducida.

10. Finalmente expuso, que la sentencia desestimó una fórmula "*jurídica y económicamente razonable*", todo ello en virtud de no haber acatado, como debía hacerlo, la metodología legal de avalúos impuesta por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

10.1 La Corporación de segundo grado analizó con una inteligencia provista de razonabilidad y justificación el dictamen pericial, lo mismo que sus variadas aclaraciones y complementaciones, llevándolo a concluir que el valor del predio superaba la mitad de doscientos veintiséis millones (\$226.000.000.00), que constituyó el precio real de toda la negociación, de suerte que no se configuraba la lesión enorme.

Esa reflexión, se insiste, no trasluce equívoca, derivó del contenido del dictamen y las tres ampliaciones y

aclaraciones de 23 de marzo, 16 de abril y 25 de octubre de 2004, las cuales, pese al esfuerzo argumentativo del perito, no satisfizo al Tribunal en relación al porqué de la significativa disminución en el precio de la tierra.

10.2 En ese orden de ideas parece olvidar el censor que, sin perjuicio de las limitaciones previstas en el ordenamiento, el juez goza de una prudente autonomía para apreciar los medios probatorios y formar su convencimiento en torno a los hechos debatidos en el proceso; soberanía que, por regla general, es intocable en casación, salvo que se demuestre la existencia de un desatino protuberante y trascendente.

Lejos de desconocerse los requisitos que exige la jurisprudencia para que se configure el dislate en la valoración del dictamen pericial, el Tribunal lo estudió en toda su dimensión, al igual que sus aclaraciones y complementaciones, que a la postre las halló insuficientes.

Síguese, entonces, que el embate imputado al pronunciamiento del juez de apelaciones consistente en que ignoró la *"motivación para determinar la diferencia de precio"* respecto de las áreas de terreno con y sin título, no aflora como constitutivo del yerro fáctico invocado, destacándose, como lo ha fijado la jurisprudencia, que *"el sentenciador de*

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

instancia goza de autonomía para calificar y apreciar la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos del dictamen pericial, [motivo por el cual] mientras la conclusión que él saque no sea contraevidente, sus juicios al respecto son inmodificables" (CSJ SC, 8 agost. 2001, Rad. 6182, reiterada CSJ SC, 29 abr. 2005, Rad. 12720-02).

Trayendo lo dicho a la perspectiva del ataque, es claro que el error de hecho, en la apreciación del concepto de peritos, conforme lo ha dicho la Corte, puede surgir cuando el juzgador desacierta al sopesar algún aspecto que la ley ordena. Tal circunstancia puede producirse, verbigracia si el juez lo estima infundado cuando aparece diamantino lo contrario, o lo reputa concordante con otras pruebas siendo que en ninguna halla respaldo, o lo estima claro y preciso cuando su contenido es inasible para el intérprete, eventos estos que sin duda significan, junto con otros posibles, la estructuración del yerro en torno a la objetividad de medios.

Ello no significa, que la actividad de juzgamiento quede sometida a la obligación de aplicarlo, porque el auxilio que presta el concurso de los peritos no ata inexorablemente a la función jurisdiccional. Es la propia ley la que a esa función le señala
_____confines, imponiendo el

°CSJ SC Sentencia de Ago. 6 de 2002, radicación n. 6148.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

razonamiento del estudio respectivo, así como el deber de considerar la firmeza, la precisión y la calidad de los fundamentos del dictamen y los demás elementos probatorios que obren en el proceso (C. de P. Civil, artículos 187 y 241).

Por último, y aun aceptando que el Tribunal soslayó que *"la metodología de avalúo ordena que se haga una discriminación del valor unitario y valor total de las hectáreas del predio"*, del dictamen tampoco se colige, como parece plantearlo el ataque, un criterio preciso y concluyente del que se infiera, que las circunstancias esgrimidas en la acusación dieran respuesta al porqué se rebajó el precio de unas áreas de tierra en un proporción del 80%.

Merced a lo dicho, por no rebasarse los límites de la relativa soberanía para analizar la prueba pericial, no se configura el dislate imputado.

11. En adición a lo anteriormente expuesto, se impone recordar que claramente quedó registrado en la negociación, que aquella giraba en torno a la totalidad del inmueble, esto es a las 163 hectáreas y 9.609 metros cuadrados, sin distinción de ninguna naturaleza a propósito de su titulación.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

La venta se hizo por metro cuadrado, lo que indica la posibilidad de que el predio transferido era urbanizable, además que, en primer lugar, el comprador es ingeniero civil, por tanto conocedor del asunto inmobiliario, según se desprende de la diligencia de ampliación de denuncia vista en la página 211 del plenario en la que afirmó tener ese oficio, y dedicarse *“a la contratación estatal de obras particulares en mi profesión”*.

Es de destacar igualmente, que las partes pactaron como precio de la venta la suma de doscientos veintiséis millones de pesos (\$226.000.000.00), ordenando descontar del mismo los emolumentos relacionados con gastos de escritura, registro, honorarios entre otros, (ver cláusula 2'). Al efecto, se determinó en el inciso 4° de la estipulación que: *“La suma de VEINTISIETE MILLONES TRECIENTOS CURENTA MIL PESOS M/L (\$27.340.000.00), de los cuales el Doctor PEÑALOZA ya tiene recibido QUINCE MILLONES DE PESOS M/L (\$15.000.000.00) y el saldo DOCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MIL PESOS M/L (\$12.340.000.00) que serán (sic) destinado una parte al pago de honorarios profesionales, gastos y asesorías, impuesto predial, derechos notariales, retención en la fuente y registro de la respectiva escritura”*. (Subraya fuera de texto).

De otro lado, el pliego que se denominó *“ACTO COMPROMISORIO”* visible en los folios 2-4 del cuaderno 1,

estableció en su cláusula primera que: "El

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

COMPROMETENTE VENDEDOR, transfiere a título de venta real y efectiva en favor del COMPROMETENTE COMPRADOR, mediante escritura pública debidamente registrada un predio urbano denominado PALOQUEMAO de aproximadamente UN MILLON SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS (1.639.609 M2), junto con sus anexidades, usos y costumbres, ubicado en el sector del YUCAL, jurisdicción del Distrito Turístico de Santa Marta Departamento del Magdalena República de Colombia (sic)".

Es más, del mismo documento se pudo verificar no sólo el conocimiento que tenía el promotor de las condiciones jurídicas y físicas del inmueble, sino que él en su calidad de *"comprometente comprador"* se obligó, acorde aparece en la cláusula segunda, a pagar diez millones de pesos (\$10.000.000.00) *"para colonos que se encuentran dentro del predio"*.

12.- El otro segmento de la única acusación propuesta lo hizo consistir en que, dijo, se equivocó el Tribunal al valorar la demanda, pues pretermitió el hecho sexto que hizo notar, *"la inexactitud en la venta"* dado que en el documento contentivo de la operación *"se transfieren (...) 163 has (6.6608.80) metros cuadrados"* de las cuales solamente 95 hectáreas y (7500) mts² están amparadas con la adjudicación del INCORA, y el resto, esto es, 67 has. 000819.80 mts² carecen de título, concluyendo que *"desconocer el hecho de la demanda"*

constituye yerro de facto y transcribió un precedente de la Sala.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

12.1 No debe olvidarse que ese particular desatino, para que haga decaer la sentencia, debe ser de tal magnitud que incida significativamente en la forma como se resolvió el debate, por irrogar un resultado contrario a la realidad procesal, dejando por fuera los planteamientos de la cuestión, pues de no ser así se mantiene incólume la presunción de legalidad y tino con que arriba la decisión a la Corte.

Al respecto, ha señalado la Sala que,

(...) la apreciación errónea de una demanda constituye motivo determinante de la casación de un fallo proferido por la jurisdicción civil, habida consideración que adoleciendo este último de un defecto de tal naturaleza, la decisión adoptada dirimirá el conflicto con apoyo en reglas de derecho sustancial que le son extrañas y, por consecuencia, habrá dejado de aplicar las que son pertinentes para regularlo. Pero es en verdad importante no perder de vista que al tenor de aquella disposición procesal, para que así sucedan las cosas y sea viable la infirmación por la causa aludida, deben reunirse varias condiciones que no siempre se dan con la facilidad que por lo común suponen los litigantes que al recurso en referencia acuden, residiendo una de ellas, como se sabe, en la necesaria ocurrencia de un genuino error de hecho que además de manifiesto e influyente en lo dispositivo de la resolución judicial por esta vía impugnada, ha de consistir en la desfiguración mental o material del escrito de demanda por falta de cuidadosa observación, capaz de producir por lo tanto una desviación

ideológica del juez en relación con los elementos llamados a identificar el contenido medular de dicho escrito y respecto de los

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

cuales ese funcionario no tiene atribución para suplir a las partes (...) En otras palabras y en orden a que tengan relevancia para los fines señalados, la falencia de juzgamiento de la que viene haciendo mérito debe tener origen en un yerro objetivo que surgiendo de una desfiguración evidente y por eso mismo perceptible de manera intuitiva, vaya contra toda razón en cuanto que, tergiversando el texto de la demanda '...le hace decir lo que no expresa o le cercena su real contenido` (G.J. t. CXXXIX, pág. 136) en lo que atañe a la causa pretendí hecha valer por el actor, el petitum por él formulado o la naturaleza jurídica de la pretensión concreta entablada. (CSJ SC 19 Oct. 1994, Rad. 3972. Reiterado en CSJ SC 18 Dic. 2013. Rad. 12000-01098- 01).

Una de las variantes de la causal primera de casación, contemplada en el artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, gravita en la afectación de la ley sustancial en forma indirecta, por la ocurrencia de errores de hecho al apreciar indebidamente la demanda.

12.2 Contrastado el ataque con la providencia de segunda instancia y el libelo incoativo, *prima facie* se observa, que la parte del embate que se analiza soslayó la precisión a que se refiere el artículo 374 procesal civil, pues al romper se devela lo escueto y ayuno de fundamentación, carga mínima que, junto a la labor de contraste respecto de lo consignado en la sentencia debió atender el recurrente en su discurso argumentativo.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

12.3 A pesar de lo anterior, frente a la reclamación del inconforme sobre la valoración del hecho sexto del escrito genitor baste reiterar, pues ya se había expresado, que precisamente lo que se tuvo en cuenta por el Tribunal, fue que la enajenación se hizo en bloque por las 163 hectáreas y 9.609 metros cuadrados; el bien inmueble objeto de la compraventa fue un solo predio, que todo costó un integral de doscientos veintiséis millones de pesos(\$226.000.000) sin consideración a que una parte de la heredad no estuviera titulada.

La sola circunstancia de que esa diferenciación se hubiera insertado en el hecho sexto del libelo, mal puede conducir a concluir que se incurrió en el mencionado yerro por indebida valoración de la demanda, por suerte que la forma en que se interpretó el escrito introductorio, se aviene a las directrices legales y no implicó, una sustitución del genuino querer del convocante.

Obsérvese que en la escritura pública (folio 7) con la que se formalizó el contrato de compraventa, luego de identificarse el bien por sus medidas y linderos, quedó señalado que aquél tenía "*una cabida superficial de ciento sesenta y tres hectáreas seiscientos ocho punto ochenta metros cuadrados (163 has.6.608.80 mts²) (sic)*". De donde, la transferencia se realizó en bloque, itérase, sin consideración a que una parte del lote vendido tuviera o no título de adquisición.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

El Tribunal, entonces, no desconoció el hecho sexto de la demanda, máxime cuando, la enajenación completa de toda el área mencionada fue la que se tuvo en cuenta como pilar de la negociación al margen de que un sector del predio careciera de títulos, sin que ello implicara, como se dijo, un coste distinto en una y otra zona teniendo en cuenta la forma como se selló el pacto.

Corolario de lo esbozado, el cargo materia de la litis, no prospera.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE

Primero.- NO CASA la sentencia proferida el 16 de enero de 2013 por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta, dentro del proceso ordinario que JOSÉ ALBERTO LACOUTURE CRUZ promovió frente a CASTULO PEÑALOZA MARTÍNEZ.

Radicación n° 47001 31 03 005 2006 00597 01

Segundo.- CONDENAR en costas del recurso de casación al recurrente. Por concepto de agencias en derecho inclúyase la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000.00) M/cte., por haber sido objeto de réplica.

NOTIFÍQUESE

JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ

MARGARITA CABELLO BLANCO

ALVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

LUÍS ARMANDO TOLOSA VILLABONA