

Magistrado ponente: Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar

Sentencia: Mayo 16 de 2008

Referencia: SS-7300131030011995-01977-01

Decisión: Revoca sentencia y niega pretensiones

“1.- Descontados los presupuestos del proceso, es incontestable que, dado el carácter excepcional y restringido de la lesión enorme, como causal de rescisión de un acto o contrato, en acatamiento de los principios de conservación de los negocios jurídicos y de autonomía de la voluntad, el contrato de compraventa, por expreso mandato de la ley, es uno de los casos en que es posible de dicha acción.

La institución en comento, bueno es memorar, fue erigida para restablecer la llamada justicia conmutativa, pues es de entender que en los contratos de esa estirpe, en aras de garantizar un mínimo de equilibrio en las relaciones jurídicas, las recíprocas prestaciones deben ser, en cierta medida, proporcionales. Si no existe, por lo tanto, equilibrio entre los beneficios de un acto o contrato y los sacrificios efectuados tendientes a obtenerlos, nace el derecho para solicitar la rescisión del negocio, sin perjuicio, claro está, de que sea consentida o frenada por el contratante contra el cual se pronuncia.

En el contrato de compraventa, concretamente el caso del vendedor lesionado, que es el planteado en el sub-judice, el vicio se estructura “cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende” (artículo 1947 del Código Civil). En ese orden, objetivamente, el precio convenido y el justo precio, todo obviamente para la época de la compraventa, o de la promesa de celebrarla, en el evento de que ésta preceda a aquélla, como lo ha precisado la jurisprudencia<sup>1</sup>, constituyen los elementos a confrontar en pos de establecer si existe la desproporción en la magnitud aludida, porque al fin de cuentas el sustrato de la acción radica en evitar un recíproco e injusto empobrecimiento y enriquecimiento de las partes.

En el mismo antecedente citado, la Sala señaló que el “precio acordado y el justo precio del bien al tiempo del contrato”, o de la promesa de ajustarlo, según el caso, son los parámetros de comparación para verificar si la lesión es enorme. Como en otra ocasión lo dijo, al margen de cualquier consideración de índole subjetiva, para esto era suficiente la simple “discrepancia entre el precio justo y el precio convenido, siempre y cuando, por supuesto, la desigualdad traspase los límites establecidos en el artículo 1947 del Código Civil”<sup>2</sup>.

2.- Así las cosas, todo se reduce a elucidar, conforme al material probatorio regularmente acopiado, el “precio justo” del inmueble objeto del contrato de compraventa, para el 22 de febrero de 1993, fecha de la promesa, a partir de la existencia, pacífica, entre otras cosas, de uno y otro negocio jurídico.

2.1.- El juzgado, para acceder a las pretensiones, concluyó que el “justo precio” del inmueble, en la mentada fecha, se había acreditado con el dictamen pericial evacuado, el mismo que el Tribunal, en la sentencia quebrada en casación, tuvo en cuenta para confirmar dicho precio, en consideración a que, según ambos fallos, la objeción que por error grave se formuló contra la precitada prueba no prosperaba.

En ese sentido, como el aludido medio no podía ser apreciado, tal cual lo precisó la Corte, en términos generales, al haber quedado ayunos de justificación los factores que tuvieron en cuenta los peritos, y al contradecir las pruebas documentales que soportaban las conclusiones, tampoco, en esta oportunidad, hay lugar a valorar el dictamen rendido para probar dichas

---

<sup>1</sup> Cfr. Sentencia de 23 de julio de 1969, CXXXI-45/54.

<sup>2</sup> Sentencia 119 de 9 de diciembre de 1999 (CCLXI-1340)

objeciones y todo lo que giró alrededor de las mismas. De un lado, porque el error grave se predica de un experticio susceptible de ser apreciado, luego si nada hay que apreciar, tampoco hay lugar a resolver una objeción sobre algo que en cierta medida es inexistente, y de otro, porque esa misma circunstancia impide, por sustracción de materia, que ese otro dictamen pueda al menos ser considerado.

2.2.- Por esto, en la sentencia de casación se ordenó un nuevo dictamen pericial, rendido el cual, el perito, utilizando el método residual, es decir, a partir de considerar la realización de un proyecto constructivo en el lote de terreno objeto del pleito (Resolución N° 0762 de 23 de octubre de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi), avalúo el inmueble, para la memorada fecha, en la suma de \$386'275.360, producto de descontar al monto global de las ventas estimadas, los costos totales de la obra y la utilidad esperada de la misma.

Con ese propósito, el auxiliar de la justicia tuvo en cuenta, entre otras circunstancias incidentes, (i) la localización del terreno en la comuna 5, fracción de Ambalá; (ii) el estrato socioeconómico 3, con su variante, a partir de 1993, a los estratos “4 y 5 por las construcciones”; (iii) el área del lote de 17.134.72 m<sup>2</sup>; (iv) las “normas urbanísticas vigentes para 1993”; (v) el fácil acceso a los servicios públicos hidrosanitarios y de energía eléctrica, dada la “cercanía a la Avenida ... y ... (menos de 250 metros en ambos sentidos) que cuentan con todos esos servicios en forma excelente”; (vi) y la construcción de la Avenida 69, lindero del predio, en un 50%.

Es de verse, sin embargo, a raíz de las objeciones que se presentaron contra el antedicho medio, que los referidos factores, documentalmente, fueron desvirtuados, cuestión que por sí es suficiente para desecharlo. Esto, inclusive, al margen del contenido de los dictámenes periciales que fueron evacuados con posterioridad, uno solicitado para demostrar el error grave que se formuló contra la preindicada prueba, y el otro decretado de oficio por la Corte, en torno a los cuales ha girado, precisamente, buena parte de la controversia, pues el avalúo que en los mismos se le da al lote en mención, para la época de la promesa de compraventa, es sustancialmente diferente, y en mucho, al del experticio objetado, \$40'037.184 y \$35'027.243.66, respectivamente.

En efecto, con relación a los tres primeros ítems, se observa, de una parte, que conforme al Estatuto Urbano de la ciudad de Ibagué, Acuerdo 035 de 31 de mayo de 1990, y a la comunicación del Director del Grupo de Ordenamiento Territorial y del Director del Departamento Administrativo de Planeación de la misma ciudad, el inmueble se encuentra ubicado en el “Barrio ...” de la “Comuna seis (6)” y no en la “Comuna 5”. En segundo lugar, que en consonancia con el mismo oficio, la estratificación en la ciudad de Ibagué se “adoptó...en el año de 1996” y que si bien antes la establecía el IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), al lote en cuestión no le podía corresponder, implícitamente, el estrato 3, con tendencia al 4 y 5, toda vez que, según se observa en los distintos recibos de cobro de servicios públicos, el “Barrio ....”, donde se encuentra ubicado el predio, actualmente se factura como “Estrato 2”. Por último, en coherencia con la certificación expedida por el anotado Instituto y la escritura pública que contiene el contrato de compraventa impugnado, el área del lote es de 16.129 m<sup>2</sup>, o de 16.128.58 m<sup>2</sup>, y no de 17.134.72 m<sup>2</sup>.

Con relación a las “normas urbanísticas vigentes para 1993” y el fácil acceso a los servicios públicos hidrosanitarios y de energía eléctrica, el dictamen que se critica, es cierto, acepta que el inmueble no contaba con tales servicios, como así también lo confirman las distintas comunicaciones y certificaciones emanadas de las Empresas Públicas de Ibagué. Con todo, si el procedimiento que utilizó el perito para la valuación, es decir, el método residual, sugiere, al menos para la época de la promesa de compraventa, que el bien fuera urbanizable y no que potencialmente lo sea, dicho requisito en el sub-judice no se cumplía, porque de conformidad con el artículo 4º de la Resolución N° 0762 de 23 de octubre de 1998

del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, esa técnica ordenaba tener en cuenta, entre otros factores, la “reglamentación urbanística vigente”, en el caso, el Acuerdo 035 de 31 de mayo de 1990 o Estatuto Urbano de Ibagué, normatividad que amén de estar incorporada en el expediente, exigía, precisamente, para hablar de un proyecto de construcción, que el inmueble estuviere “dotado de servicios públicos y de infraestructura integrados a la red urbana” (artículos 7.1.1. y 7.1.2., numeral 4º).

El dictamen menciona como “vías de acceso” la “Avenida ...”, colindante con el predio, en construcción en un 50%, según el perito y la comunicación de la Oficina de Planeación y del Grupo de Ordenamiento Territorial. Es de notar, sin embargo, que el artículo 7.1.2., numeral 2º del citado Estatuto Urbano, señala que uno de los requisitos del proceso de urbanización tiene que ver con el “acceso inmediato” del lote a “una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública”, requisito que en el caso también se echaba de menos, porque si bien la anotada vía se encontraba proyectada, en el expediente aparece demostrado que la conclusión del perito y la comentada comunicación se referían a un tramo que no correspondía al del inmueble en cuestión, entre otras cosas, porque aparte de que con posterioridad a la sentencia de casación se allegaron pruebas sobre el particular, como es la aclaración de la precitada comunicación, para no mencionar otras, de antemano en dicho fallo se había dejado sentado que los documentos que se citaron en el cargo que salió airoso, revelaban que “para febrero de 1993 la construcción de la prenombrada avenida avanzaba en el trayecto comprendido entre las Avenidas .... y ..., diverso del que colinda con el lote enajenado por la actora, cuya reglamentación apenas se expidió en mayo de 1993, es decir en época ulterior a la de la celebración de la promesa de compraventa, por manera que, en esa oportunidad no existía certidumbre siquiera sobre su construcción y no podía por tanto erigirse en elemento que influyera en la determinación del valor del citado bien”.

En ese orden, salta de bulo que el error grave que se formuló contra el dictamen ordenado en la referida sentencia de casación, resulta fundado, porque si el perito se hubiere percatado, al evaluar los factores que tuvo en cuenta como incidentes de su dictamen, lo antes expuesto, las conclusiones necesariamente habrían sido otras. Como lo tiene explicado la Sala, “Los reparos procedentes al respecto son los que, amén de protuberantes, en términos generales, se oponen a la verdad o a la naturaleza de las cosas, a tal punto que si no se hubieren cometido los resultados habrían sido diametralmente distintos...La Corte, reiterando doctrina anterior, en el punto tiene explicado que las características de los errores de ese linaje y que permiten diferenciarlos de otros defectos imputables al dictamen pericial, ‘es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciado equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven’”<sup>3</sup>.

2.3.- La parte demandante, invocando lo previsto en el artículo 238, numeral 7º del Código de Procedimiento Civil, presentó ante la Corte un dictamen de un arquitecto y un diseñador, quienes evaluaron el lote de terreno, para la época de la promesa de compraventa, en \$306'443.020. Sin embargo, al margen del contenido de dicha prueba, en esta ocasión no hay lugar a valorarla, por extemporánea, pues como se indicó en auto de 10 de julio de 2006, la facultad que tienen las partes “para asesorarse de expertos, tiene por objeto facilitarles el ejercicio del derecho de contradicción de la prueba pericial que se rinda en el curso del proceso, fase que, para el caso de la experticia que [se] pretende criticar, ya concluyó”.

---

<sup>3</sup> Sentencia 087 de 6 de julio de 2007, reiterando sentencia de 15 de diciembre de 2005, expediente 00005-01.

Lo mismo debe decirse de otro dictamen que la misma parte adosó en primera instancia, concretamente el rendido por una arquitecta y por una inmobiliaria, en donde se avalúa el inmueble, para el año de 1993, en \$467'728.820, porque como el mismo juzgado lo señaló en auto de 15 de octubre de 1998, se trata de una prueba extemporánea, dado que no se solicitó ni adujo en las oportunidades procesales.

3.- Ahora, si el precio del inmueble fue estipulado en \$56'530.000, esto significa que para que el vendedor hubiere sufrido lesión enorme, el “precio justo”, todo obviamente para la fecha de la promesa de compraventa, debía exceder la suma de \$113'060.000, pero como en el proceso no existe ningún otro medio que indique un avalúo superior, esto significa que el desequilibrio económico, en la magnitud exigida en la ley, no fue acreditado, lo cual de suyo es suficiente para negar las pretensiones de la demanda.

En todo caso, en el expediente existen otros medios que indican que, para la misma época, el precio estipulado se encontraba dentro de los límites de tolerancia del equilibrio económico. Por ejemplo, el dictamen rendido como prueba de las objeciones y el decretado de oficio por la Corte, los cuales, en términos generales, toman en cuenta las circunstancias incidentes que afectaron la otra prueba pericial ordenada en la sentencia de casación, le asignan al terreno un avalúo de \$40'037.184 y \$35'027.243.66.

En la oportunidad establecida en el entonces vigente artículo 22, numeral 1º del Decreto 2651 de 1991, hoy artículo 10º, numeral 1º de la Ley 446 de 1998, concretamente en la contestación de la demanda, la sociedad demandada allegó tres dictámenes de entidades especializadas en la valuación de propiedad inmobiliaria, calificadas, por lo tanto, para emitir conceptos de esa naturaleza, como es la Cámara Colombiana de la Construcción “Camacol”, la Inmobiliaria Tolima Limitada y la Asociación para el Desarrollo del Tolima. En tales experticias se avalúa el lote de terreno en las sumas de \$72'718.961.63, \$99'997.196 y \$69'267.466.80, en consideración a que, en términos generales que son coincidentes, no contaba con obras de urbanismo, carecía de vías de acceso inmediatas y demás equipamientos de servicios, todo lo cual empezó a generarse con la construcción de la Avenida 69, pero con posterioridad a la fecha de la promesa de compraventa.

4.- En consecuencia, la sentencia del juzgado debe ser revocada, porque la lesión enorme, en la desproporción exigida en la ley, no fue acreditada, y porque en el proceso existen pruebas que indican que el precio convenido se encuentra dentro de los límites de tolerancia del precio justo, dejando sí claro que como la objeción que se formuló contra el dictamen pericial decretado en la sentencia de casación resultó fundado, el perito, además de la exclusión de la lista de auxiliares de la justicia, no tiene derecho a los honorarios señalados”.