

### **LESION ENORME - Es un vicio objetivo del contrato y no subjetivo. Deber del actor de probar el desequilibrio**

La lesión enorme es un defecto objetivo del contrato, no es un vicio del consentimiento; opera de manera autónoma e independiente a las calidades o a los actos de las partes contratantes; así lo señaló la jurisprudencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado, (...) con fundamento en que el mismo texto del artículo 1946, en su comprensión jurídica, conduce al terreno de lo exógeno en relación con la voluntad de las partes y no al fuero endógeno o interno de éstas (el consentimiento). Bajo esta directriz, se impone concluir que cuando la parte afectada pretenda alegar la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, deberá probar la existencia del desequilibrio, más no que la voluntad se encontraba afectada por uno de los vicios del consentimiento previstos por la ley, o un estado de necesidad que obligó a la parte que la alega consentir en contrato desventajoso para él. (...) siguiendo la jurisprudencia de la Corporación, cumplidos los presupuestos de la lesión enorme el interesado, bien porque el vendedor ha vendido por menos de la mitad del precio justo o el comprador ha adquirido el bien por más del doble de su valor real, el comprador o vendedor afectado, podrá en la demanda intentar: i) la acción rescisoria (terminación del contrato) para lograr el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones; o ii) optar por el reajuste del precio recibido o pagado, según el caso, al justo valor acreditado en el proceso, con esta misma finalidad. De elegirse la primera solución, las cosas se retrotraerían al momento inicial, es decir, a antes de la celebración del contrato, de tal suerte que el vendedor obtendría la devolución del bien y si es el comprador correspondería su restitución, sin perjuicio del cumplimiento de las prestaciones mutuas que surjan de esta situación. En cambio, si se escoge la segunda solución, esto es, el reajuste del precio injusto, el vendedor afectado obtendría el aumento correspondiente y si se trata del comprador, éste podría lograr la correspondiente disminución, que, según los dictados de la norma civil, se afectaría en una décima parte. Es de advertir que la carga de la prueba de los elementos que configuran la lesión, la tiene quien la invoca a su favor.

**NOTA DE RELATORIA:** Al respecto consultar: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 9 de diciembre de 199, exp. 5368. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, fallos de 24 de agosto de 2000, exp. 12850 y 15 de marzo de 2001, exp. 14415.

### **LESION ENORME - Prueba pericial. Medio idóneo, adecuado y determinante para demostrar su ocurrencia**

Si bien es cierto la prueba pericial es el medio idóneo, adecuado y determinante para demostrar la lesión enorme, en tanto permite confrontar el precio convenido en el contrato con el justo valor de la cosa transferida al tiempo de celebrar el contrato de compraventa, también lo es que corresponde al juez valorar el dictamen para verificar la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos en que se sustenta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 241 del C. de P. Civil. (...) llama la atención de la Sala que los peritos al fijar en la aclaración al dictamen el valor comercial por metro cuadrado del predio materia de venta en \$5 000, no explicaron la metodología utilizada para el efecto, las variables físicas, sociales y técnicas, y las operaciones económicas que condujeron a ese resultado, ni acompañaron los documentos que soportan esa cifra (...) En el caso concreto, (...) el dictamen pericial aportado con la demanda, como prueba anticipada, no resulta idóneo para demostrar el supuesto fáctico en el que se fundaron las pretensiones del actor, esto es, que el valor real del inmueble vendido al municipio de Arauca es

desproporcionadamente superior al que recibió el demandante por ese concepto, o sea, la lesión ultra dimidium alegada.

**FUENTE FORMAL:** CODIGO CIVIL - ARTICULO 1946 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 1948 / CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL - ARTICULO 233

**NOTA DE RELATORIA:** Ver sentencia de 15 de marzo de 2001, exp. 14415.

**LESION ENORME – Configuración. Presupuestos**

Para que proceda cualquiera de las dos soluciones indicadas, es necesario que se den los siguientes presupuestos: a) Que haya lesión en la proporción que establece el artículo 1947 del C. C.; b) Que se trate de contratos respecto de los cuales la ley lo admite (art. 1949 C. C.); c) Que la pretensión se reclame dentro del término que la ley concede al efecto (art. 1954); d) Que el bien se conserve en poder del comprador (art. 1951 C.C.); y e) Que no se trate de un contrato aleatorio.

**FUENTE FORMAL:** CODIGO CIVIL - ARTICULO 1947 / CODIGO CIVIL - ARTICULO 1949

**NOTA DE RELATORIA:** Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, fallo de 13 de diciembre de 1988 y el 16 de julio de 1993.

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCIÓN TERCERA**

**SUBSECCIÓN B**

**Consejero ponente (E):** **DANILO ROJAS BETANCOURTH**

Bogotá D.C., veintinueve (29) de agosto de 2012

**Radicación número:** **07001-23-31-000-2000-00262-01(22307)**

**Actor:** **LUIS FERNANDO ALFONSO CORREDOR**

**Demandado:** **MUNICIPIO DE ARAUCA**

**Referencia:** **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

La Sección Tercera, Subsección B, del Consejo de Estado, procede a resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante contra la sentencia de 30 de noviembre de 2001, proferida por el Tribunal Administrativo de Arauca, en la que se declaró no probadas las excepciones de caducidad de la acción y falta de legitimación en la causa por pasiva y se denegaron las pretensiones de la demanda.

## SÍNTESIS DEL CASO

Se discute una lesión enorme con ocasión de la celebración de un contrato de compraventa mediante el cual Luis Fernando Alfonso Corredor le vendió al municipio de Arauca un predio dentro del perímetro urbano de este municipio, con fundamento en que el vendedor recibió un precio irrisorio (\$50 000 000), cuando el inmueble objeto de venta era de una extensión mayor de la que figura en la escritura pública y el metro cuadrado más alto, lo que daba como resultado un valor comercial superior del predio (\$343 592 500) del que fue fijado en el avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, por lo mismo, que haya recibido una suma inferior a la mitad del justo precio

## ANTECEDENTES

### I. Lo que se pretende

1. El 21 de enero de 1994, por intermedio de apoderado judicial el señor Luis Fernando Alfonso Corredor, formuló **demanda** ante la jurisdicción ordinaria contra el municipio de Arauca, la cual fue readecuada el 27 de julio de 2000, con fundamento en la acción contractual prevista en el artículo 87 del C.C.A., según orden del Tribunal Administrativo de Arauca (por los motivos que se exponen más adelante), para que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas (f. 2-10; 380-389, c. 6):

*Primera: El demandante LUIS FERNANDO ALFONSO CORREDOR, ha sufrido Lesión Enorme en su patrimonio y a términos del artículo 1947 del C.C., en la celebración del contrato de compraventa realizado a través de la Escritura Pública No. 1528 del 19 de octubre de 1992, al no recibir por parte del Municipio de Arauca, representado por su Alcalde, el justo precio correspondiente a lo vendido, pues se le pagó menos de la mitad del mismo.*

*Segunda: Consiguientemente, declárese rescindido el contrato relacionado en la primera declaración, con las consecuencias que la ley sustancial determina.*

*Tercera: Se ordene al Municipio de Arauca, una vez declarada la rescisión del contrato, devolver el inmueble junto con sus frutos naturales y civiles desde la presentación de esta demanda, tan pronto se le ponga a su disposición la suma recibida por el demandante.*

*Tercera Subsidiaria: En caso de que no sea posible para el Municipio de Arauca consentir en la rescisión, o reintegrar a mi cliente el inmueble en mención, condénese al demandado a pagar a mi cliente los PERJUICIOS COMPENSATORIOS equivalentes al precio del inmueble al momento de la ejecutoria de la sentencia, conjuntamente con sus frutos naturales y civiles producidos desde la fecha de presentación de la demanda en el Juzgado Promiscuo del Circuito (reparto) de Arauca hasta cuando los pague.*

*Los perjuicios compensatorios, los frutos naturales y civiles, deberá pagarlos el demandado en forma actualizada, dentro del término que le fije el Tribunal para hacerlo, a efectos de compensar la de (sic) desvalorización de los mismos para lo cual se aplicarán los índices de precios al consumidor tanto inicial como final expedidos por el DANE.*

*A la sentencia que ponga final (sic) al proceso, se la dará cumplimiento en los términos de los artículos 176 y 177 del C.C.A.*

*Cuarta: Condénese a la parte demandada a pagar a la demandante, las costas de este proceso.*

2. En apoyo a sus pretensiones, la parte actora expuso que por escritura pública n.º 1528 de 19 de octubre de 1992, de la Notaría Única del Circuito Judicial de Arauca, le vendió al municipio de Arauca el derecho de dominio, propiedad y posesión sobre la totalidad de un predio denominado "La María", ubicado en el perímetro urbano de dicho municipio, con ficha catastral n.º 00-00-000-0264-000 y una extensión superficial de siete (7) hectáreas aproximadamente, aunque en el texto de la escritura en mención se hace constar que son cuatro (4). Según el demandante, en la negociación se configuró una lesión enorme, que hace consistir, en esencia, en los siguientes hechos constitutivos de su *causa petendi*:

2.1. Adujo que el precio o valor del inmueble materia de la compraventa fue la suma \$50 000 000, que el municipio de Arauca le pagó, pero que resultó un precio irrisorio, toda vez que para la época de la transacción el predio valía cinco veces más.

2.2. Señaló que, en razón de lo anterior, ante el Juez Promiscuo del Circuito de Arauca solicitó la práctica de una inspección judicial con intervención de peritos, como prueba anticipada, en la cual se constató que: (i) la extensión total del predio materia de venta es de siete (7) hectáreas aproximadamente (8.718 metros), esto es, tres (3) hectáreas más de las que constan en la escritura de venta; (ii) el valor comercial del predio es la suma estimada de \$343 592 500, vale decir, aproximadamente \$300 000 000 millones más de lo pagado por el municipio, y (iii) el predio hace parte de vías perimetrales, con construcciones de carácter oficial o semioficial, y otras de particulares en virtud de ocupación de hecho y adquisiciones hechas al municipio a través de escrituras anteriores a la venta realizada por el actor, y que lo comprometen, toda vez que procedió a otorgar títulos traslativos de dominio con base en una matrícula inmobiliaria que resultó falsa y que fue abierta mediante maniobras fraudulentas.

2.3. Enfatizó que el municipio de Arauca permitió y propició invasiones con fines políticos, anteriores a la compraventa del inmueble, llegando a dictar resoluciones fraudulentas, lo que creó una situación que lo obligó a venderle el predio por la suma irrisoria que caprichosamente el alcalde fijó, aprovechando sus condiciones económicas.

3. Invocó en la demanda el actor infringidos los artículos 90, 228 y 230 de la Constitución Política; 66 de la Ley 270 de 1996, 5, 8 y 38 de la Ley 153 de 1887; 50 de la Ley 80 de 1993; 1942, 1946 y 1947 del Código Civil, toda vez que, en su concepto, el municipio ha debido pagarle por la venta del inmueble la suma de \$ 343 592 500, pero sólo recibió \$ 50 000 000, es decir, un valor menor a la mitad del justo precio.

## **II. Trámite procesal**

4. El 21 de enero de 1994 se **presentó demanda** ordinaria de mayor cuantía de rescisión por lesión enorme, ante la justicia ordinaria, cuyo conocimiento correspondió al Juez Primero Promiscuo del Circuito de Arauca, quien tramitó el proceso (f. 1-349 c. 6).

5. Al producirse **sentencia** el 10 de mayo de 1996 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Arauca, desatando las pretensiones y excepciones de manera favorable para el demandante (f. 329-344 c. 6), el municipio demandado apeló ante el Tribunal Superior de Villavicencio (f. 347-350 c. 6), y éste procedió a **declarar la nulidad** de todo lo actuado, mediante auto de 26 de agosto de 1996, bajo el argumento de no tener jurisdicción para conocer el caso y absteniéndose de conocer el recurso de apelación interpuesto, por tratarse de un proceso por lesión enorme alegada en la suscripción de un contrato estatal, que correspondía a la justicia contencioso administrativa en los términos del artículo 75 de la Ley 80 de 1993 (f. 347-350 c. 4).

6. Presentada la demanda al Tribunal Administrativo de Arauca, éste procedió mediante auto de 17 de octubre de 1996 a **declararla inadmisibile por caducidad** de la acción, lo cual ocasionó la interposición de una acción de tutela por el actor, con el fin de que se le garantizaran sus derechos al debido proceso, la propiedad, la prevalencia del derecho sustancial y el acceso a la administración de justicia, acción que fue resuelta en forma favorable mediante providencia de 8 de junio de 2000, dictada por el Consejo Superior de la Judicatura, en la que se dejó sin efectos jurídicos las decisiones de 26 de agosto y 17 de octubre de 1996, del Tribunal Superior de Villavicencio y del Tribunal Administrativo de Arauca, respectivamente (f. 5-22 c. 2).

7. En cumplimiento del anterior fallo de tutela, el Tribunal Superior de Villavicencio ordenó al Juzgado Promiscuo de Circuito de Arauca poner a **disposición del Tribunal Administrativo de Arauca** el expediente para que asumiera conocimiento o planteara conflicto de jurisdicción (f. 26-36 c. 5).

8. El Tribunal Administrativo de Arauca **admitió la demanda** por auto de 17 de agosto de 2000 (f. 437 c. 6), el cual fue notificado personalmente al alcalde del municipio de Arauca (f. 444 c. 6).

9. La entidad demandada presentó escrito en el que **contestó la demanda** (f. 446 a 465 c. 6).

9.1. En la contestación manifestó que: (i) el demandante cometió un yerro al instaurar la demanda en la justicia ordinaria, lo que generó luego un error judicial por parte del Juez Promiscuo del Circuito de Arauca, quien conoció del proceso sin tener competencia y con esa actitud le agotó el término que tenía el actor para que pudiera tener la opción de presentar la demanda ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, tal y como en forma objetiva lo señaló el Tribunal Administrativo de Arauca cuando consideró la existencia de la caducidad de la acción interpuesta, pese a lo evidenciado por el Consejo Seccional de la Judicatura en la sentencia de tutela de 8 de junio de 2000; (ii) el certificado de matrícula inmobiliaria del predio vendido denominado "La María", es claro en establecer que tenía cuatro (4) hectáreas y no siete (7), como infundamente se afirmó en la demanda, avaluadas por el Agustín Codazzi por la suma de \$66 000 000 y compradas por el municipio de Arauca, como cuerpo cierto, en una negociación autónoma y voluntaria, por la suma de \$50 000 000; (iii) el demandante pocos meses antes había comprado el predio a la señora Lilia Aurora Pérez Betancur, bien inmueble que era de conocimiento notorio que se encontraba urbanizado y habitado por diferentes ciudadanos, *"tal vez avizorando maliciosamente que ese podría ser el negocio de su vida"*, al pagar la suma de \$750 000, según consta en escritura pública n.º 384 de 31 de enero de 1992 y después recibir por el mismo la no despreciable suma de \$50 000 000; (iv) *"[e]n el*

*contrato celebrado de compraventa celebrado entre las partes, se acordó un valor de pago al vendedor acorde con el justo precio, que se desarrolló por parte del Agustín Codazzi, ya que cuando las entidades compran bienes inmuebles ese es el procedimiento, predio este que tuvo como antecedente el valor este sí irrisorio en que lo compró el demandante a la anterior dueña (...), y que el municipio compró por un precio cercano al avalúo del Codazzi, buscando preservar los intereses económicos el municipio”, razón por la cual no puede configurarse la lesión enorme.*

9.2. Así mismo, el demandado propuso, como **excepciones de fondo**, las que denominó: (i) caducidad de la acción contractual, dadas las circunstancias en las que primero se presentó demanda ante la jurisdicción ordinaria y luego a la jurisdicción de lo contencioso administrativo, y no obstante lo manifestado por el Consejo Superior de la Judicatura en la providencia de tutela; y (ii) falta de legitimación en la causa por pasiva, toda vez que la demanda debió dirigirse contra la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial debido al error judicial incurrido por el Juzgado Primero Promiscuo, al haber tramitado un proceso sin competencia, desconociendo la excepción que en ese sentido presentó el municipio en dicho juicio, yerro que luego corrigió su superior jerárquico.

10. Mediante proveído de 17 de septiembre de 2001 se corrió traslado a las partes para **alegar de conclusión**. La demandante reiteró lo expresado en la demanda y añadió que de acuerdo con las pruebas, en particular la escritura pública de venta y la inspección judicial anticipada, se deducía que estaban probados los elementos de la lesión enorme alegada; así mismo, señaló que las excepciones presentadas por el demandado no podían prosperar porque: (i) no existe caducidad de la acción, pues, si se tiene en cuenta el fallo de tutela de 8 de junio de 2000 del Consejo Superior de la Judicatura, es claro que no transcurrió el término para accionar así se haya presentado la demanda ante juez incompetente o ante jurisdicción distinta; (ii) tampoco se presenta una falta de legitimación en la causa, en tanto la demanda no se debió dirigir a la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, ya que no se está demandando perjuicios por error judicial, que se tramitarían por reparación directa, sino la declaratoria de lesión enorme en un contrato de compraventa (f. 485 a 492 c.6). La demandada reiteró los argumentos de la contestación de la demanda y enfatizó que de la conducta del demandante pareciera que estuviera actuando desde un principio con mala fe y temeridad, incluso desde el primer momento en que hizo la negociación con el municipio de Arauca, pretendiendo quizá enriquecerse con el patrimonio público (f. 485 a 496 c.6).

11. El Procurador 52 Judicial II ante el Tribunal Administrativo de Arauca, rindió concepto en el que estimó que las súplicas no estaban llamadas a prosperar, dado que consideró que cuando dicho tribunal inadmitió la demanda por caducidad de la acción, actuó conforme a derecho, y por tanto, se imponía nuevamente su declaratoria (f. 497 a 500 c.6).

12. El Tribunal Administrativo de Arauca profirió el 30 de noviembre de 2001, la **sentencia** objeto de impugnación (f. 503–527, c. ppl.) y en ella resolvió declarar no probadas las excepciones de caducidad de la acción y falta de legitimación en la causa por pasiva, así como denegar las pretensiones de la demanda.

12.1. En cuanto a la excepción de caducidad consideró que no estaba llamada a prosperar, toda vez que el fallo de tutela proferido por la Sala Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura dejó sin efectos jurídicos las decisiones del 26 de agosto de 1996 del Tribunal Superior de Villavicencio, que había declarado la

nulidad del proceso por falta de jurisdicción, y de 17 de octubre de 1996 del Tribunal Administrativo de Arauca, que inadmitió la demanda por caducidad de la acción, al dejar el derecho subjetivo alegado por el actor en una indefinición jurídica, pese a que éste acudió al medio judicial en término, el 21 de enero de 1994.

12.2. En relación con la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, estimó que tampoco era procedente, porque en el referido fallo de tutela el Consejo Superior de la Judicatura *“[e]n ningún momento dispuso que intentara una nueva acción, todo lo contrario, dispuso que no se le negara el acceso a la justicia y que por tanto había que llevar el proceso hasta la sentencia por cualquiera de las jurisdicciones que se considerara competente para resolver el objeto del litigio”*.

12.3. Sobre las pretensiones manifestó que no se podía acceder a las mismas, por cuanto no se configuró la lesión enorme por parte del municipio de Arauca en razón a que: (i) la compra del terreno por \$ 50 000 000, según escritura pública, se ajustó a la normatividad especial relacionada con el trámite de enajenación directa y voluntaria a entidades públicas previsto en la Ley 9 de 1989; (ii) el valor pactado por las partes no está por menos de la mitad del valor de \$ 60 000 000 fijado en el respectivo avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la oferta de compra por el municipio se ciñó al trámite que gobierna la materia; (iii) el predio se vendió como cuerpo cierto, atendiendo el área que aparecía en el registro (4 hectáreas y no 7), que fue la misma que adquirió el demandante previamente por \$ 750 000, aunado al hecho de que nadie puede dar lo que no tiene ni transferir lo que no ha adquirido; (iv) por tanto, respecto del excedente del terreno, el actor no tenía, de acuerdo con el certificado de libertad y tradición la propiedad sobre lo que alega le pertenecía y tampoco la posesión y ni siquiera la ocupación; (v) además, la titularidad de un bien no se adquiere mediante prueba anticipada de inspección judicial con intervención de peritos sino con el respectivo título, esto es, la escritura pública con la nota de registro del caso.

13. Contra la sentencia de primera instancia el demandante interpuso oportunamente **recurso de apelación**, con el fin de que sea revocado el numeral segundo de la parte resolutive y se acceda a las pretensiones formuladas (f. 529-539-543 c. ppl.). En la sustentación presentó, en resumen, los siguientes argumentos:

13.1. Adujo que no es cierto que se hubiera solicitado al Instituto Geográfico Agustín Codazzi un avalúo previo del inmueble con la exclusiva finalidad de entrar en negociación con el municipio de Arauca, puesto que el inmueble ya tenía el suyo en catastro, como lo deben tener todos los predios, aspecto importante a tener en cuenta, pues a veces esos avalúos están por fuera de la realidad del valor comercial inmobiliario, esto es, sin actualizarse.

13.2. Puntualizó que, aun cuando se hubiese solicitado dicho avalúo, el mismo no obliga cuando se trata de demandar por lesión enorme en compraventas estatales de inmuebles, pues en estos casos las normas civiles que regulan la institución tienen plena aplicación frente a las disposiciones que tratan las compraventas de inmuebles celebradas por las entidades estatales en la etapa de negociación directa, según constantes y reiteradas jurisprudencias de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (sentencias de 4 de marzo de 1966, 16 de junio de 1981 y 9 de diciembre de 1999, exp. 5368, M.P. Manuel Ardila Velásquez), y el Consejo de Estado (sentencia de 15 de marzo de 2001, C.P. Ricardo Hoyos Duque), de las que se deduce que: (i) puede instaurarse la acción de lesión

enorme contra entidades de derecho público con motivo de las compraventas estatales de bienes inmuebles, siempre que se den los supuestos de ley; y (ii) no es obligatorio confrontar el precio recibido por el vendedor con el avalúo que tenga el inmueble en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

13.3. Enfatizó que, así las cosas, el justo precio del inmueble que transfirió en venta al municipio es el que señalaron los peritos en la prueba anticipada de peritazgo con audiencia de la contraparte, prueba no contradicha oportuna y procesalmente y sobre la cual guardó silencio el Tribunal *a-quo*.

13.4. Añadió que si bien adquirió el inmueble con determinada área, 4 hectáreas, después de transferida al municipio constató que lo adquirido tenía un área de 7 hectáreas y, en consecuencia, que estaba sufriendo lesión enorme, tal y como así lo determinó el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito al fallar el litigio en la justicia civil, que se declaró nulo.

13.5. Censuró, finalmente, la consideración del Tribunal *a-quo* según la cual no tenía la posesión y ocupación del excedente de terreno, ya que, cuando adquirió el bien en la escritura pública n.º 384, no se pactaron exclusiones, reservas, salvedades, condiciones, limitantes, etc., de manera que adquirió la propiedad y posesión sobre lo comprado incluyendo esa mayor extensión.

14. El municipio demandado presentó escrito en el que reiteró los argumentos defensivos presentados durante el proceso, insistió en la existencia del fenómeno de la caducidad de la acción, y apoyó las consideraciones de la sentencia impugnada por estimarlas razonables, todo lo cual, en su concepto, da lugar a confirmar la sentencia del Tribunal *a-quo*.

## CONSIDERACIONES

### I. Competencia

15. El Consejo de Estado es competente para conocer de la apelación dentro de este proceso suscitado mediante la interposición de la acción de controversias contractuales, competencia que tiene su fuente en lo dispuesto por el artículo 129 del Código Contencioso Administrativo y el artículo 13 del Reglamento del Consejo de Estado, contenido en el Acuerdo 58 de 1999 (modificado por el artículo 1º del Acuerdo 55 de 2003), en el que se distribuyen los negocios por Secciones.

16. Adicionalmente, precisa la Sala que le corresponde resolver el asunto, en razón del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en proceso con vocación de segunda instancia ante esta Corporación, dado que la cuantía de la demanda alcanza la exigida en vigencia del Decreto 597 de 1988 para que asuma el conocimiento de una acción contractual en segunda instancia. En 1994, cuando fue inicialmente presentada la demanda por el actor, la cuantía para que un proceso iniciado en ejercicio de la acción contractual fuera conocido por esta corporación era de \$9 610 000 –artículos 129 y 132 del C.C.A, subrogados por el Decreto 597/88– y la mayor de las pretensiones -capital, más actualización e intereses dejados de percibir- fue estimada en la demanda en la suma de \$300 000 000. Cabe observar que a igual conclusión se llegaría si se tomara el año de 2000, cuando se readecuó la demanda, en la medida en que para ese año la cuantía para que un proceso iniciado en ejercicio de la acción contractual tuviera vocación



de doble instancia era de \$26 390 000 y la mayor de las pretensiones fue estimada en esa fecha en la suma de \$ 506 319 811,41.

## II. Hechos probados

17. De conformidad con las pruebas incorporadas al expediente, las cuales se encuentran en estado de valoración, puesto que fueron allegadas en cumplimiento de los presupuestos procesales<sup>1</sup>, se tienen probados los siguientes hechos relevantes para resolver el problema jurídico que con posterioridad se plantea:

17.1. El 7 de julio de 1992, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con oficio n.º 5667 (copia f. 3 c. 3 y f. 277-279 c. 6), presentó el resultado del avalúo especial realizado por solicitud del municipio de Arauca a varios predios ubicados en dicho ente territorial, entre ellos el del sector "Cabañas del Río", con número predial 00-00-000-0264-000, de propiedad del señor Luis Fernando Alfonso Corredor, así:

Terreno	
40.000 m2 a \$1.650 c/m2	\$66.000.000,00
Avalúo especial	\$66.000.000,00

17.2. El 7 de octubre de 1992, la topógrafa del Departamento Administrativo de Planeación Municipal del municipio de Arauca hizo constar que el terreno de propiedad de propiedad del señor Luis Fernando Alfonso Corredor (copia auténtica de la certificación f. 276 c 6), se encuentra dentro del perímetro urbano de dicho ente territorial, de la siguiente manera:

*NORTE; con el Río Arauca, hoy Dique vía;*

*SUR: Con terrenos que fueron de la señora Mery de Zambrano de Pérez, hoy barrio la Corocora.*

*ORIENTE: Con propiedad de José de Jesús Peranquive, hoy Barrio 1 de Mayo y 7 de Agosto.*

*OCCIDENTE, Con Adelina Parales de Posso*

*AREA: 40.000,00 Mts2.*

17.3. El 13 de octubre de 1992, entre el municipio de Arauca y el señor Luis Fernando Alfonso Corredor, se celebró el contrato de promesa de compraventa número 160, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y a lo preceptuado en el Decreto Ley 222 de 1983, y los artículos 9 y ss. de la Ley 9 de 1989, sobre un predio denominado "La María" ubicado en el barrio "Las Cañas del Río" (original f. 5 y 6 c.3 y copia auténtica 281-283 c. 6), del que se destacan las siguientes cláusulas:

---

<sup>1</sup> El acervo probatorio de este proceso está fundamentalmente constituido por prueba documental aportada con la demanda y la contestación de la misma en esta jurisdicción, así como por aquella allegada en la Jurisdicción Ordinaria en el proceso inicialmente promovido en el Juzgado Primero Promiscuo de Arauca. Es de anotar que si bien el proceso ante la Jurisdicción Ordinaria fue declarado nulo, mediante providencia de 16 de junio de 2000 (f. 28-34 c. 6), es claro que las pruebas allí practicadas y que se incorporaron a este proceso son válidas, de conformidad con el artículo 145 del Código de Procedimiento Civil, de conformidad con el cual la prueba practicada dentro de una actuación que fue declarada nula conservará su validez y tendrá eficacia respecto de quienes tuvieron oportunidad de contradecirla, disposición que se inspira en la primacía del derecho sustancial, pues lo que le imprime legalidad a la prueba es, precisamente, su contradicción.

*PRIMERA: El prometiende vendedor se obliga a vender y el promitente comprador a comprar el derecho de dominio de un predio ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Arauca denominado "La María", hoy denominado barrio Las Cañas del Río, con una extensión superficial de aproximadamente cuatro (4) hectáreas, terreno éste que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales: NORTE, con el Río Arauca, hoy Dique vía; SUR, con terrenos que fueron de la señora Mery de Zambrano de Pérez, hoy barrio las Corocoras; ORIENTE, con propiedad de José de Jesús Peranquive, hoy barrio Primero de Mayo y Siete de Agosto; OCCIDENTE, con propiedades que fueron de Luis Bello, hoy herederos de Hernando Posso o Adelina Para de Posso y Encierra. Parágrafo: No obstante la extensión y linderos citados, esta venta se hace como cuerpo cierto. SEGUNDA: El terreno motivo de esta venta se encontró trabado (sic) un JUICIO ORDINARIO REIVINDICATORIO, que adelantó por más de nueve años la antigua propietaria LILIA AURORA PÉREZ BETANCOURT contra el Banco Ganadero de Arauca, hasta obtener sentencia favorable del Juzgado Promiscuo Primero del Circuito de Arauca, el Tribunal de Villavicencio y posteriormente ante la honorable Corte Suprema de Justicia, quien fallo en última instancia (...) a favor de la actora en sentencia del 29 de octubre del año de 1991, cuyo proceso se encuentra en la Oficina del Juzgado Promiscuo Civil del Circuito de Arauca. TERCERA: El promitente vendedor, adquirió el inmueble en el estado actual por medio de la Escritura (sic) de compra hecha a la señora LILIA AURORA PÉREZ BETANCOURT, por medio de la Escritura Nro. 384 de fecha 31 de enero del presente año de 1992, corrida en la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio y debidamente registrada en la O.O de I.P. Y P. de Arauca, el día 10 de junio de 1992, de lo cual se adjunta certificado de tradición de más de 20 años. CUARTA: Que dentro de las manzanas de terreno ya trazadas y parte adjudicado (sic) lotes de los anteriores alcaldes del Municipio, donde se presentó una invasión hace unos pocos años creando un problema social de INTERÉS PÚBLICO que el Municipio de Arauca se propone sub-sanar. QUINTA: VALOR Y FORMA DE PAGO: Con fundamento en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el valor de esta venta fue acordado por las partes en la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000,00), que el prometiende comprador pagará al promitente vendedor, previa presentación de la cuenta de cobro acompañada de la copia de la Escritura Pública de compraventa que perfeccione esta promesa, debidamente registrada. SEXTA: La escritura que perfeccione esta promesa de venta se otorgará el día 15 de octubre de 1992, en la Notaría Única de Arauca. No obstante el término aquí fijado estará sujeto a los plazos legales y en razón a ello podrá suscribirse antes o después de la fecha aquí determinada, sin que esto pueda tomarse como incumplimiento por alguna de las partes..."*

17.4. En cumplimiento de la promesa anterior, el municipio de Arauca y el señor Luis Fernando Alfonso Corredor, celebraron el contrato de compraventa contenido en la escritura pública n.º 1528 de 19 de octubre de 1992, otorgada en la Notaría Única del Círculo Judicial de Arauca (originales de la segunda y séptima copia f. 38-41 y f. 271-284 c. 6), cuyas cláusulas principales son del tenor que se transcribe a continuación:

*PRIMERA: LUIS FERNANDO ALFONSO CORREDOR [vendedor] transfiere a título de venta llana y simple a favor del MUNICIPIO DE ARAUCA, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: LA TOTALIDAD DEL PREDIO DENOMINADO LA*

MARÍA, ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Arauca denominado "La María", con ficha catastral 00-00-000-0264-000, con una extensión superficial aproximada de CUATRO HECTÁREAS (4 HECTÁREAS), alindado así: NORTE, con el Río Arauca, hoy Dique vía; SUR, con terrenos que fueron de la señora Mery de Zambrano de Pérez hoy barrio las Corocoras, ORIENTE, con propiedad de José de Jesús Peranquive, hoy Barrio Primero de Mayo y Siete de Agosto; OCCIDENTE, con propiedades que fueron de Luis Bello, hoy herederos de Hernando Posso o Adelina Parales de Posso y Encierra. SEGUNDA: Precio. Que el precio o valor del inmueble materia de este contrato es la cantidad de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000, 00), según avalúo del Agustín Codazzi, suma que será cancelada por la entidad compradora a el VENDEDOR previa presentación de la cuenta de cobro acompañada de la copia de la escritura pública debidamente registrada. TERCERA. Procedencia. Declara el vendedor que el inmueble que enajena mediante este instrumento lo adquirió en su estado civil actual por compra hecha a LILIA AURORA PÉREZ BETANCOURT, mediante escritura pública número 384 de fecha 31 de enero de 1.992, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Arauca, al folio de matrícula inmobiliaria número 410-0003058. CUARTA: Saneamiento. Igualmente declara el vendedor que el inmueble que transfiere por medio de esta escritura pública, se encuentra libre de censo, hipoteca, embargo, pleito pendiente, demanda civil registrada, arrendamiento, anticresis y patrimonio de familia inembargable consignado por escritura pública, condiciones resolutorias del dominio, limitaciones al mismo y en general libre de todo gravamen pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo vendido conforme a la ley. QUINTA. Entrega. Que desde esa misma fecha el vendedor le hace entrega real y material del inmueble a la entidad compradora, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra. ACEPTACIÓN. ALVARO BESTENE, (...) dijo: Que acepta esta escritura y consecuentemente la venta en ella contenida a favor del Municipio de Arauca, por estar a su satisfacción. INSERTOS. Se protocolizan los siguientes documentos: Promesa de venta (...), Disponibilidad Presupuestal, Avalúo de Agustín Codazzi (...).

17.5. El 20 de octubre de 1992, se realizó la respectiva inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria n.º 410-0003058, del anterior contrato de compraventa suscrito por el municipio de Arauca y el señor Luis Fernando Alfonso Corredor (fl. 7 y 8 c. 6). Interesa destacar que en este folio aparece la descripción de cabida y linderos así: "CUATRO HECTÁREAS. ##, Por el costado norte, con el Río Arauca, por el costado sur, con terrenos que fueron de la señora Mery de Zambrano de Pérez hoy de David Pérez, por el oriente, con propiedades de José de Jesús Peranquive, existiendo calle de por medio en partes y por el costado Occidente, linda con propiedades de Luis Bello, hoy herederos de Posso y Encierra."

### III. Problema jurídico

13. Teniendo en cuenta los hechos probados y las razones de inconformidad de la parte apelante con el fallo de primera instancia la Sala observa que el problema jurídico de fondo en el *sub-lite* estriba en dilucidar si se presentó o no la figura de la lesión enorme en el patrimonio del actor en la celebración del contrato de compraventa suscrito con el municipio de Arauca a través de la escritura pública n.º 1528 de 19 de octubre de 1992, por no haber recibido el justo precio.

14. Sin embargo, previo al estudio de la cuestión anterior, la Sala tendrá que resolver si existe o no caducidad de la acción, en tanto la parte demandada insistió en que no se cumplía con este presupuesto procesal.

#### **IV. Análisis de la Sala**

##### **El ejercicio oportuno de la acción (caducidad)**

15. Sea lo primero manifestar que el municipio demandado, en sus alegatos de conclusión en esta instancia, insistió en la existencia de la caducidad de la acción, sanción prevista en la ley en los eventos en que determinadas acciones judiciales no se ejercen en un término específico, impidiendo el surgimiento del proceso<sup>2</sup>, según el esquema que se ha utilizado dentro del régimen del derecho público, particularmente para las acciones que se tramitan ante la jurisdicción contenciosa administrativa (artículo 136 del C.C.A.).

16. De acuerdo con las diversas intervenciones del demandado dentro del proceso, fundamenta la caducidad en la circunstancia de que el actor presentó inicialmente la demanda el 21 de enero de 1994 ante la Juez Primero Promiscuo del Circuito de Arauca, pero, al ser anulado dicho proceso por el Tribunal Superior de Villavicencio, después la instauró en el Tribunal Administrativo de Arauca, quien la inadmitió por caducidad de la acción, dado que, a su juicio, había transcurrido ya el plazo fijado por la ley para el efecto. Empero, contrario a lo aducido por el demandado, la Sala entiende que en el presente caso no se configuró el fenómeno procesal de la caducidad, por las razones que se pasan a explicar.

17. El Consejo Superior de la Judicatura, actuando como juez de tutela, mediante sentencia de 8 de junio de 2000, dejó sin efectos jurídicos las decisiones del 26 de agosto de 1996 del Tribunal Superior de Villavicencio, en la que había anulado el proceso por falta de jurisdicción, y del 17 de octubre de 1996 del Tribunal Administrativo de Arauca, en la que se inadmitió la demanda, con fundamento en que,

*[[Incurrió en vías de hecho judiciales por protuberante defecto sustantivo, el Tribunal Administrativo [de Arauca] cuando resolvió declarar la caducidad de la acción desconociendo que: 'La presentación oportuna de la demanda ante juez no competente, interrumpe el término de caducidad de la acción.' En relación con la caducidad cuando esta se ha declarado probada, por haber llegado extemporánea la demanda en virtud de la remisión de autoridad jurisdiccional al juez competente, el Consejo de Estado ha sostenido en distintas oportunidades que en tales casos 'se persigue salvaguardar los intereses del administrado demandante que se equivoca en la escogencia del organismo judicial competente dentro de la misma jurisdicción, en cuyo caso quien no lo es lo enviará al competente; pero en todo caso y como es lógico y razonable conservándose la fecha de presentación ante el tribunal en donde fue dirigida originalmente. No tiene el actor por qué correr con la contingencia del tiempo que transcurre durante el envío a otro ente jurisdiccional' (Sección Primera del Consejo de Estado).*

---

<sup>2</sup> Las partes tienen la carga procesal de impulsar el litigio dentro del plazo fijado por la ley, y de no hacerlo en tiempo, perderán la posibilidad de accionar ante la jurisdicción para hacer efectivo su derecho.

(...)

*En otros términos, al declarar la caducidad de la acción el juez corporativo de la jurisdicción contenciosa pero al mismo tiempo y contradictoriamente señalar que no era el juez competente para conocer de la acción rescisoria, ignoró frente a la situación del afectado, además de los mencionados parámetros legales y jurisprudenciales, claros principios en materia de efectividad del derecho material, por lo que igualmente amerita ordenarse el amparo en relación con la decisión por éste proferida que dejó la litis no sólo en la indefinición del juez que habría de conocerla, sino sin efectos jurídicos la acción intentada por la demandante, esto es, con menoscabo de acceso a la administración de justicia, a través de un procedimiento igualmente desviado de los fines y propios del debido proceso que propende por una recta y cumplida justicia.*

*En conclusión, a través de las referidas actuaciones anómalas los funcionarios encargados de decidir la situación litigiosa puesta a su consideración por el accionante, se inhibieron de conocer el fondo del asunto e igualmente propiciaron que el derecho subjetivo alegado por éste quedará en indefinición jurídica, conculcando de esta forma sus derechos fundamentales de acceso a la administración de justicia y al debido proceso, en la forma anotada, por lo que se accederá al amparo solicitado.*

18. Como lo señala la sentencia anterior, si la presentación de la demanda el 21 de enero de 1994 ante la jurisdicción ordinaria implicaba la interrupción de la caducidad<sup>3</sup> y a esa fecha no habían transcurrido los dos (2) años previstos en la ley para el ejercicio oportuno de la acción contractual (art. 136 del C.C.A.)<sup>4</sup>, es claro que no operó el mencionado fenómeno procesal de extinción de la misma, máxime cuando la errónea interpretación judicial sobre las disposiciones legales aplicables en materia de competencia no puede perjudicar al demandante al punto de acarrearle una falta de acceso a la administración de justicia, por cuenta de que

---

<sup>3</sup> En los términos del artículo 143 del C.C.A. en su versión del art. 26 del Decreto Ley 2304 de 1989, norma aplicable al *sub lite* por referirse a un asunto contencioso administrativo, y el cual decía: "Artículo 143. Inadmisión y corrección de la demanda. No se admitirá la demanda que carezca de los requisitos y formalidades previstos en los artículos anteriores y su presentación no interrumpe los términos para la caducidad de la acción. /No obstante lo anterior, si la demanda se presenta dentro del término de caducidad, el Ponente, por auto susceptible de reposición, expondrá los defectos simplemente formales para que el demandante los corrija en el plazo de cinco (5) días; si no lo hiciere, se rechazará la demanda./ Tampoco se admitirá en caso de falta de jurisdicción, o caducidad./ En caso de falta de competencia se ordenará enviar el expediente al competente, a la mayor brevedad. Para todos los efectos legales se tendrá en cuenta la presentación inicial hecha ante la corporación que ordena la remisión"

<sup>4</sup> "Si bien el Código Civil indica, en el artículo 1.954, que 'La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato' esta disposición no es aplicable cuando se trata de los contratos de compraventa de bienes inmuebles celebrados por el Estado (...)/ En efecto: El Código Contencioso Administrativo dispone que el término de caducidad de la acción de controversias contractuales será de dos años que se contarán a partir del día siguiente a la ocurrencia de los motivos de hecho o de derecho que les sirvan de fundamento (art. 87)". Cfr. Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 24 de agosto de 2000, exp. 12850, C.P. Maria Elena Giraldo Gómez.

el conflicto por él planteado no hubiese sido recibido en una ni en otra jurisdicción<sup>5</sup>, en detrimento además de su derecho al debido proceso.

19. De otra parte, conviene anotar que el citado pronunciamiento proferido en sede de acción de tutela es de obligatorio e inmediato cumplimiento. En tratándose de las decisiones de tutela, el propio artículo 86 superior dispone que los fallos son de “*inmediato cumplimiento*”. Con esta perspectiva, los artículos 27 y 52 del Decreto 2591 de 1991, por el cual se reglamenta la acción de tutela, establecen lo que bien podría denominarse una “*garantía de cumplimiento*” de las decisiones de tutela favorables. En efecto, el artículo 27 del citado decreto dispone que proferido el fallo que concede la tutela, la autoridad responsable del agravio deberá cumplirla sin demora y si no lo hiciera dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes, el juez se dirigirá al superior responsable para que lo haga cumplir y abra el correspondiente procedimiento disciplinario contra aquél y que pasadas otras cuarenta y ocho (48) horas, ordenará abrir proceso contra el superior que no hubiere procedido conforme a lo ordenado y adoptará directamente todas las medidas para el cabal cumplimiento del mismo. La norma en comento señala también que el juez podrá sancionar por desacato al responsable y al superior hasta que cumplan su sentencia. De modo que el cumplimiento efectivo de los fallos de tutela<sup>6</sup> corresponde al juez de primera instancia. O como ha señalado la jurisprudencia es responsabilidad y obligación del juez de tutela hacer cumplir la sentencia respectiva. A su vez, el artículo 52 *eiusdem* prevé las sanciones por desacato<sup>7</sup>. Sobre el alcance de este precepto la Corte Constitucional ha señalado que las órdenes que se imparten en las sentencias de tutela son de obligatorio cumplimiento:

*Teniendo en cuenta el objetivo que persigue el recurso de amparo constitucional, es claro que las órdenes contenidas en las decisiones de tutela, dirigidas a la protección de los derechos, tienen que acatarse y cumplirse sin excepción. La autoridad o el particular que haya sido declarado responsable de la amenaza o violación, debe cumplir la orden encaminada a la protección de los derechos fundamentales en los términos que lo indique la sentencia y en el plazo allí señalado. El incumplimiento de la decisión conlleva una violación sistemática de la Carta. Por una parte, en cuanto frustra la consecución material de los fines esenciales del Estado, como son la realización efectiva de los principios, derechos y deberes consagrados en la Carta, el mantenimiento de la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (Preámbulo, arts. 1° y 2°). Y por la otra, en cuanto dicha omisión*

---

<sup>5</sup> Vid. Corte Constitucional, sentencia T-576 de 10 noviembre de 1997, M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

<sup>6</sup> “[R]esulta esencial que las sentencias de tutela sean ejecutadas de manera fiel e inmediata, lo que exige el mayor rigor por parte de los organismos estatales competentes en la aplicación de las sanciones que merezca quien desatienda las órdenes judiciales impartidas por medio de ellas. De la estricta observancia de la normatividad correspondiente depende la realización de los fines primordiales del orden jurídico y del Estado Social de Derecho.” Corte Constitucional, Sala Plena, auto 008 de 1996, M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

<sup>7</sup> “Desacato. La persona que incumpliere una orden de un juez con base en el presente decreto incurrirá en desacato sancionable con arresto hasta de seis meses y multa hasta de 20 salarios mínimos mensuales, salvo que en este decreto ya hubiere señalado una consecuencia jurídica distinta y sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar. /La sanción será impuesta por el mismo juez mediante trámite incidental y será consultada al superior jerárquico quien decidirá dentro de los tres días siguientes si debe revocarse la sanción.”

contraría, además de las normas constitucionales que regulan la acción de tutela y el derecho infringido, también aquellas que reconocen en el valor de la justicia y en los derechos al debido proceso y al acceso efectivo a la administración de justicia, pilares fundamentales del modelo de Estado Social de Derecho.

(...)

*El cumplimiento y el desacato son en realidad dos instrumentos jurídicos diferentes, que a pesar de tener el mismo origen -la orden judicial de tutela- y tramitarse en forma paralela, en últimas persiguen distintos objetivos: el primero, asegurar la vigencia de los derechos fundamentales afectados, y el segundo, la imposición de una sanción a la autoridad que ha incumplido el fallo<sup>8</sup>.*

20. Adicionalmente, es bueno recordar, de una parte, que toda decisión judicial goza de fuerza vinculante y su inobservancia acarrea sanciones en el campo penal<sup>9</sup> y disciplinario y por ello todo el sistema jurídico se edifica sobre la premisa conforme a la cual la sentencia ejecutoriada en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada (art. 332 C. de P. Civil); y de otra parte que, de conformidad con el artículo 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos y el artículo 2º del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, es deber de los Estados parte de dichos instrumentos internacionales garantizar el cumplimiento, por las autoridades competentes, de toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso de amparo.

21. En consecuencia, no es de recibo el argumento esgrimido por la entidad demandada según el cual en el *sub lite* está configurada la excepción de caducidad de la acción, dado que, además de que no resulta exacto pues la demanda fue presentada en término, desconoce que las decisiones judiciales que se adopten en sede de tutela deben acatarse, por lo que mal haría esta Corporación en apartarse de la sentencia de 8 de junio de 2000, pronunciada por el Consejo Superior de la Judicatura, en la que resolvió y dilucidó este aspecto procesal en el presente asunto para salvaguardar los derechos fundamentales de acceso a la administración de justicia y del debido proceso a la parte actora, de suerte que resulta vinculante para esta Corporación tramitar el presente proceso, máxime cuando la misma no fue materia de revisión eventual por parte de la Corte Constitucional<sup>10</sup>.

### **Lesión enorme**

22. En el derecho romano, *Diocleciano* y *Maximiliano* consideraron que se configuraba la lesión enorme cuando ocurría una desproporción en el precio; y luego *Justiniano* determinó su procedencia en la compraventa de inmuebles pero tan solo en favor del vendedor. De ahí que, en épocas históricas anteriores a la codificación, siempre existió, en la teoría general del derecho *ius naturalista*, la aspiración al justo precio<sup>11</sup>, doctrina poderosamente influenciada por la moral

---

<sup>8</sup> Corte Constitucional, Sala Plena, auto 010 de 2004, M.P. Rodrigo Escobar Gil.

<sup>9</sup> Fraude a resolución judicial y prevaricato por omisión.

<sup>10</sup> Según auto de 31 de julio de 2000, comunicado el 24 de agosto de ese mismo año por estado y devuelto el expediente al juzgado de origen.

<sup>11</sup> Ariño, Ortiz Gaspar, *El equilibrio financiero en el contrato administrativo*, en Memorias IV Jornadas de Contratación Estatal, Uniandes, Bogotá, 2007, p. 61-62.

cristiana y el derecho canónico<sup>12</sup>, hasta lograr admitir la rescisión del contrato por lesión del sexto (15%) y más tarde por *ultra dimidium* (50%). En palabras de López Jacoiste<sup>13</sup>:

*El problema del justo precio en la compraventa pertenecía a una larga tradición iniciada con la compilación justiniana que, en C. 4.44.2, estableció la rescisión por perjuicio en más de la mitad del justo precio. Tradición que, robustecida por la glosa y los canonistas, llegaría a la época codificadora. Sería precio justo, según eruditas investigaciones, el que fuera conforme a ius. En esta línea, la doctrina llegaría a definir la lesión como el daño derivado de no recibir uno de los contratantes el 'equivalente' de lo que da.*

23. Luego, bajo el postulado de la "libertad de pactos", inspirado en el pensamiento liberal económico posterior al Código de Napoleón (cuyos exponentes insignes fueron, entre otros, Adam Smith y Jeremías Bentham), limitó la corriente objetiva del "precio justo", en el entendido de que lo importante es la apreciación subjetiva que cada sujeto tenga de su propio interés, según esa utilidad marginal decreciente de los bienes, por cuanto "...sólo cada una de las partes del contrato sabe lo que le interesa y, si hay libertad, no existe error ni engaño y se presta el consentimiento, eso es lo justo (...). Detrás de estos criterios, estaba patente el deseo de facilitar las transmisiones de bienes (la riqueza de las naciones) y, en general, la defensa del liberalismo económico. El Código Francés admitió todavía la acción rescisoria de forma restrictiva, pues en el artículo 1654 se configuró la lesión de más de siete doceavas partes del precio como vicio del contrato, no como atentado a la equivalencia, sino como presunción del consentimiento viciado por violencia o dolo"<sup>14</sup>.

24. En nuestro régimen jurídico de derecho privado, siguiendo de cerca este desarrollo, el contrato se concibió como instrumento del pensamiento liberal, fundamentado en el principio de la autonomía de la voluntad, la libertad negocial y la ley contractual, así como regido bajo una equivalencia prestacional subjetiva para facilitar el tráfico patrimonial, la cual debe ser respetada, siempre que no contraríe las normas imperativas, el orden público y las buenas costumbres.

25. Esto significa que, en el derecho privado, por regla general, la voluntad libremente expresada comporta que ante posibles desequilibrios en el valor real de las prestaciones, tanto al tiempo de celebrarse el contrato como en los momentos subsiguientes a su nacimiento, se esté en todo caso a lo convenido, situación que sólo puede ser variada o modificada por un nuevo acuerdo entre las partes, o, en aquellos casos en que expresamente el derecho común lo autorice, bien sancionar vicios de la voluntad (error, fuerza, dolo) o situaciones irregulares objetivas (lesión enorme), o para evitar abusos de las condiciones de superioridad de una de las partes o hacer prevalecer intereses de la economía general (regulación oficial de precios de ciertos bienes y servicios), o excepcionalmente por hechos imprevistos e irresistibles que tornen en forma grave y onerosa el cumplimiento del contrato (teoría de la imprevisión, art. 868 C. Co.)<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> La doctrina del *justo precio* fue desarrollada por los teólogos y Santo Tomás en la Edad Media.

<sup>13</sup> López Jacoiste, J.J. (2001), sobre *la aporía de la equivalencia contractual* en el libro homenaje a Federico de Castro, p. 482, citado por Ariño, Ortiz Gaspar en el estudio antes mencionado, p. 61.

<sup>14</sup> Ariño, Ortiz Gaspar, ob cit. p. 62.



26. Por lo tanto, la ley, por razones de equidad y justicia, en algunos casos interviene cuando existe un desequilibrio desproporcionado de esas prestaciones que emanan del contrato conmutativo, otorgándole medios de defensa al perjudicado. Establece, entonces, la legislación civil que el negocio jurídico está viciado por una lesión enorme, entendida esta figura como un daño o detrimento como consecuencia de la realización de una conducta que vincula a una de las partes en condiciones de grave desequilibrio o desproporción prestacional objetiva (no subjetiva), y que, por lo mismo, es susceptible de rescisión o ajuste mediante una acción cuya titularidad se reconoce al perjudicado.

27. La lesión concebida en esos términos se presenta como una circunstancia objetiva ajena a razones subjetivas o vicios del consentimiento (error, fuerza y dolo) y no está consagrada en el derecho privado en forma general para todos los contratos o negocios jurídicos, sino únicamente para algunos de ellos: aceptación de la herencia -art. 1291 C.C.-; partición de la herencia -1405 C.C.-; compraventa de bienes inmuebles -art. 1946 C.C.-; permuta de bienes inmuebles -art. 1958 C.C.-; intereses de mutuo -art. 2231 C.C.-; contrato de anticresis -art. 2466 C.C.-; e hipoteca -art. 2455 C.C.-.

28. El fundamento ético y social de esta intervención está en la moralización del comercio y en la salvaguarda de los derechos de los asociados y la sanción a la mala fe de los negociantes que obtienen ventajas indebidas, aprovechándose de la penuria, de la ligereza, o de la inexperiencia de las personas<sup>15</sup>.

29. Para el caso particular del contrato de compraventa de bienes inmuebles, el Código Civil estableció que podrá rescindirse por lesión enorme (art. 1946); y que “[e]l 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” entendiéndose que “el justo precio se refiere al tiempo del contrato” (art. 1947 *ibídem*). Empero, valga advertir que en nuestra legislación -con una visión reduccionista de la figura<sup>17</sup>- se excluyó expresamente la lesión enorme en la venta de bienes muebles en virtud del artículo 32 de la Ley 57 de 1887<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> Cuyo desarrollo obedeció a las graves alteraciones del mercado de bienes y servicios después de las guerras mundiales en el siglo XX, perturbaciones económicas y sociales no previstas ante las cuales tuvo que ceder el principio *pacta sunt servanda* en los contratos por razones de equidad y justicia, para privilegiar el principio *rebus sic stantibus*.

<sup>16</sup> Ospina, Fernández, Guillermo, *Teoría del Contrato y del Negocio Jurídico*, séptima edición, ed. Temis, 2005, p. 292.

<sup>17</sup> Un sector de la doctrina nacional propugna porque la lesión sea un vicio general de los actos jurídicos, en el entendido de que cuando *ab initio* se rompe la economía del contrato en forma considerable, bien por aprovechamiento de la penuria, ligereza o inexperiencia de una persona, este vicio adquiere proporciones que convierte en usurario cualquier acto jurídico, aunque no sea préstamo de dinero, en tanto los bienes y servicios tienen finalmente un precio social y objetivo, que se puede estimar en forma aproximada en cualquier momento, con lo cual se evita que la usura y la mala fe imperen bajo la protección legal en las transacciones comerciales. Cfr. Ospina, Fernández, Guillermo, *ob. cit.* p. 291.

<sup>18</sup> “Artículo 1949. <Improcedencia de la acción rescisoria por lesión enorme>. Artículo subrogado por el artículo 32942 de la Ley 57 de 1887. No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministerio de la justicia”.

30. En consecuencia, la lesión enorme es un motivo de invalidez en aquellos contratos en que la ley la consagra con efectos rescisorios. El fundamento histórico de esa figura jurídica está contenido, como se anotó, en la doctrina del justo precio que prohíbe obtener del contrato un provecho excesivo con perjuicios del otro contratante y se basa en los principios de equidad y equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales.

31. Por supuesto que esta figura tiene plena aplicación en la contratación estatal en los mismos términos que en el derecho privado. La lesión enorme es una figura jurídica predicable de los contratos estatales, siempre que se cumplan los supuestos jurídicos que prevé la ley, como que ésta no hace diferencia alguna al respecto, de manera que resulta aplicable indistintamente a los sujetos particulares y públicos. Así lo ha manifestado esta Sección<sup>19</sup> y la Corte Suprema de Justicia, quien respecto de contratos de compraventa celebrados por sujetos de derecho público ha precisado que como la ley no hace diferencia alguna al respecto, la figura prevista en el Código Civil resulta aplicable indistintamente a los sujetos particulares y públicos:

*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 (...). En Colombia el lesionado accionante puede ser quien compra o quien vende, persona natural o jurídica, menor o mayor. Desde este ángulo no existe, pues, excepción, todo el que haya padecido una lesión enorme puede demandar la rescisión del contrato de compraventa de inmueble, 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 este, 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. (...) Y en cuanto a que la lesión debe aparecer de comparar el precio pagado o recibido con el justo precio de la cosa al momento de celebrarse el contrato, de tal manera que aquel sea, respectivamente, más del doble de éste o menos de la mitad, la ley no ha hecho tampoco diferencia según sean las partes personas naturales o personas jurídicas de derecho público o de derecho privado. Demostrada la lesión de **ultra dimidium**, debe decretarse la rescisión<sup>20</sup>.*

32. La lesión enorme es un defecto objetivo del contrato, no es un vicio del consentimiento; opera de manera autónoma e independiente a las calidades o a los actos de las partes contratantes; así lo señaló la jurisprudencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado, en sentencia de 24 de septiembre de 2000<sup>21</sup>, con fundamento en que el mismo texto del artículo 1946, en su comprensión jurídica, conduce al terreno de lo exógeno en relación con la voluntad de las partes y no al fuero endógeno o interno de éstas (el consentimiento). Bajo esta directriz, se impone concluir que cuando la parte afectada pretenda alegar la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, deberá probar la existencia del

---

<sup>19</sup> Vid. Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 24 de agosto de 2000, exp. 12850, C.P. María Elena Giraldo Gómez y sentencia de 15 de marzo de 2001, exp. 14415, C.P. Ricardo Hoyos Duque.

<sup>20</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 20 de noviembre de 1980, reiterada en providencias proferidas por la misma Sala el 16 de junio de 1981 y el 9 de diciembre de 1999, expediente 5368.

<sup>21</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 24 de septiembre de 2000, exp. 12850, C.P. María Helena Giraldo Gómez.

desequilibrio, más no que la voluntad se encontraba afectada por uno de los vicios del consentimiento previstos por la ley, o un estado de necesidad que obligó a la parte que la alega consentir en contrato desventajoso para él; es decir, “[n]ada interesa si las partes estaban en caso de error, o si fueron objeto de fuerza o de dolo; y por lo mismo tampoco interesa saber si procedieron de buena o de mala fe en la determinación del precio. El que la lesión enorme se configure como un vicio objetivo, significa que tan solo se establece su presencia en un contrato a través de la confrontación matemática entre el precio convenido y el justo precio de la cosa en el momento del negocio”<sup>22</sup>. Al respecto la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, se ha pronunciado sobre la lesión enorme en el siguiente sentido:

*[L]a lesión enorme obedece a un criterio meramente objetivo, según el cual basta con que el precio convenido entre los contratantes sea lesivo en la medida determinada por la ley, para que opere esa figura. Alejándose así de la teoría de la lesión como un vicio más del consentimiento, la lesión existirá independientemente de que el contratante haya tenido conocimiento de lo inequitativo del precio, o de que haya actuado bajo constreñimiento o engaño, o de que circunstancias apremiantes lo hayan impelido a contratar*<sup>23</sup>.

33. El artículo 1948 del Código Civil, indica que, cuando se configura la lesión enorme, “[e]l comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte”. En otros términos, siguiendo la jurisprudencia de la Corporación<sup>24</sup>, cumplidos los presupuestos de la lesión enorme el interesado, bien porque el vendedor ha vendido por menos de la mitad del precio justo o el comprador ha adquirido el bien por más del doble de su valor real, el comprador o vendedor afectado, podrá en la demanda intentar: i) la acción rescisoria (terminación del contrato) para lograr el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones; o ii) optar por el reajuste del precio recibido o pagado, según el caso, al justo valor acreditado en el proceso, con esta misma finalidad. De elegirse la primera solución, las cosas se retrotraerían al momento inicial, es decir, a antes de la celebración del contrato, de tal suerte que el vendedor obtendría la devolución del bien y si es el comprador correspondería su restitución, sin perjuicio del cumplimiento de las prestaciones mutuas que surjan de esta situación. En cambio, si se escoge la segunda solución, esto es, el reajuste del precio injusto, el vendedor afectado obtendría el aumento correspondiente y si se trata del comprador, éste podría lograr la correspondiente disminución, que, según los dictados de la norma civil, se afectaría en una décima parte. Es de advertir que la carga de la prueba de los elementos que configuran la lesión, la tiene quien la invoca a su favor.

34. Finalmente, en criterio del Consejo de Estado<sup>25</sup> para que proceda cualquiera de las dos soluciones indicadas, es necesario que se den los siguientes presupuestos:

---

<sup>22</sup> Corte Constitucional, sentencia C-153 de 19 de marzo de 1997, M.P. Vladimiro Naranjo Mesa.

<sup>23</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia n.º 119, de 9 de diciembre de 1999.

<sup>24</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección tercera, sentencia de 15 de marzo de 2001, exp. 14415, C.P. Ricardo Hoyos Duque.

- a) Que haya lesión en la proporción que establece el artículo 1947 del C. C.
- b) Que se trate de contratos respecto de los cuales la ley lo admite (art. 1949 C. C.).
- c) Que la pretensión se reclame dentro del término que la ley concede al efecto (art. 1954).
- d) Que el bien se conserve en poder del comprador (art. 1951 C.C.).
- e) Que no se trate de un contrato aleatorio.<sup>26</sup>

#### **El caso concreto**

35. Afirmó el actor que vendió al municipio de Arauca la totalidad del predio denominado "La María", con una extensión de 7 hectáreas, no obstante que en el texto de la escritura pública se hace constar que fueron únicamente 4 hectáreas y que recibió como precio de la venta la suma de \$50.000.000, lo que representa un precio irrisorio, razón por la cual promovió la práctica de una diligencia de inspección judicial anticipada con intervención de peritos, cumpliendo las exigencias legales, prueba que dice no fue analizada por el *juez a quo* y que tuvo por objeto determinar la extensión real del inmueble y fijar su valor para el momento en que la transacción se realizó y establecer si se encontraba o no ocupado para la fecha de la diligencia. Alega, con base en esta prueba anticipada, haber sufrido lesión enorme en su patrimonio el contrato de compra fundamentalmente debido a dos razones que alteraron en su contra el precio de venta de predio adjunto a la demanda: (i) una mayor extensión total del predio objeto de venta, es decir, casi tres (3) hectáreas más; y (ii) un mayor valor del metro cuadrado que arroja un valor comercial del predio estimado en \$343 592 500.

#### **El dictamen pericial**

36. Para demostrar la lesión enorme sobre la base de las dos circunstancias anotadas, el demandante acompañó a la demanda la prueba anticipada de inspección judicial con intervención de peritos, practicada el 20 de agosto de 1993 por el Juez Segundo Promiscuo del Circuito de Arauca, con intervención de la parte actora y de la entidad demandada (original a fls. 23-42-45 c. ppl.), diligencia durante la cual se verificaron los linderos del predio "La María" objeto de la venta del contrato del *sub lite*, y se constató que se encontraba ocupado a excepción de varios lotes, con construcciones realizadas por poseedores.

37. El citado juez dentro de la diligencia confió a los peritos resolver el siguiente cuestionario:

37.1. Punto primero: Se haga un estudio topográfico sobre la totalidad del predio denominado "La María", hoy cabañas del río para que se establezca en forma exacta el número de hectáreas que tenga de extensión la finca, agregando al dictamen el plano si se hace necesario su levantamiento.

---

<sup>25</sup> *Ibidem*.

<sup>26</sup> Al respecto también pueden consultarse las sentencias proferidas por la Sala de Casación Civil de la Corte el 13 de diciembre de 1988 y el 16 de julio de 1993.

37.2. Punto segundo: Se haga con exactitud un avalúo comercial de la totalidad del predio denominado La María, hoy Cabañas del Río, teniendo en cuenta su ubicación, extensión, ocupantes y momento de desarrollo del municipio y región donde se encuentra ubicado; avalúo comercial de la totalidad del predio denominado La María, hoy Cabañas del Río teniendo en cuenta su ubicación, extensión, ocupantes y momento de desarrollo del municipio y región donde se encuentra ubicado; avalúo comercial del total del predio que se debe dar a octubre de 1992, es decir, su avalúo comercial a esa fecha.

37.3. Punto tercero: Que se establezca en forma exacta la cantidad del predio que se encuentra ya sea por posesión, dominio o tenencia por particulares; y que parte del predio se encuentra en posesión, dominio o tenencia del municipio de Arauca.

37.4. Punto cuatro: Se establezca hasta donde sea posible los medios que utilizaron los particulares para entrar en posesión, dominio o tenencia de las partes del predio que ocupan.

38. Los peritos rindieron su informe el 1 de diciembre de 1993 dando contestación a los cuatro puntos anteriores (f. 50-55 c. ppl.) así:

*La medición topográfica se realizó conforme al recorrido que tanto el Despacho en diligencia efectuó como los suscritos peritos, al barrio denominado CABAÑAS DEL RÍO, y parte del BARRIO SIETE DE AGOSTO, DEL MUNICIPIO DE ARAUCA, arrojando la cantidad de cinco (5) hectáreas 5.425 M: 2.*

*(...)*

*Los terrenos que ocupan el área de las 5 Has. 5.425 M:2 se encuentran comprendidos de la calle 23 al dique perimetral, carreras 23 y 29, sector ocupado por barrios marginados, pese a su vecindad con el centro. Las Cabañas del Río es de categoría baja y el Siete de agosto medía baja.*

*Las mejoras son de propiedad de los moradores, entonces corresponde avaluar el solo terreno con la observación de que éstos fueron mejorados con relleno bien de peculio propio o bien del Municipio de Arauca.*

*Según avalúo efectuado por el Instituto Geográfico AGUSTÍN CODAZZI, el predio en comento, con ficha catastral 00-00-000-0264-000 tazó el metro cuadrado de terreno en la suma de \$ 1650 UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/cte., de fecha 7 de julio de 1992.*

*La ocupación del terreno está centrada en su mayoría en el barrio Cabañas del río, de manera que tomando como orientación el avalúo de Agustín Codazzi, nosotros estimamos para octubre de 1992, un valor por metro cuadrado de \$2.000.*

*El equivalente de 5 Ha. 5.425 metros es:*

*55.425 M:2.....x\$2.000 M:2.....\$110.850.000*

*SON: CIENTO DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.*

*(...)*

*Las vías trazadas en el sector objeto de peritaje, tienen una dimensión calculada de 10.952 M:2, con inclusión del dique perimetral.*

55.425-10952 M:2 de Vías=	44.473 M:2
TERRENO EN PODER DE PARTICULARES	44.4573 M: 2
AREA DE VIAS	10.952 M: 2

(...)

*La mayoría de los vecinos se encuentran ocupando el sector por Invasión, son muy contados los predios que cuentan con escritura pública expedida por el Municipio de Arauca.*

*Hacemos una relación de las casas visitadas que no corresponden a la totalidad puesto que las gentes no brindaron cooperación alguna por desconfianza (...).*

39. A solicitud del demandante, los peritos presentaron el 1 de diciembre de 1993 aclaración y complementación al dictamen (f. 67-68 c. ppl.), así:

*PUNTO a).- El área del terreno, comprendido entre el DIQUE PERIMETRAL y la RIBERA DEL RÍO ARAUCA, tomada en época de verano, dio una medida de 35 metros desde el punto delta o punto de intersección del costado occidental con lindero Norte. Del delta siguiente sobre el costado norte se midió, dando una distancia de 45 metros y la medición del delta que hace intersección del costado norte del lindero oriental dio 76 metros. Para un área de 13.293,5 metros cuadrados, que equivale a una (1) hectárea 3.293,5 metros cuadrados.*

*AL PUNTO b).- Conforme lo peticiona el interesado el valor del metro cuadrado comercialmente quedaría:*

*Vr. Metro: 2; comercialmente.....\$5.000*  
*Vr. Franja comprendida del Dique perimetral ribera del río Arauca, 13,29. 3,5 metros por \$5.000 mts.....\$66.467.500*  
*Vr. Me 68.718.5 M:2 área total del predio x \$5.000.....\$343.592.500*

*AL PUNTO c).- Efectivamente, al fijar los \$2.000 se tuvo en cuenta el avalúo practicado por el Instituto Agustín Codazzi, del departamento de avalúos especiales, que fueron tazados por metro cuadrado en la suma de \$1.650, que nosotros muto propio lo aumentamos a \$2.000, teniendo en cuenta la devaluación y corrección monetaria.*

*Es bueno aclarar que el avalúo especial es totalmente diferente al avalúo catastral. El primero es el acostumbrado por el orden legal para los contratos comerciales que el Estado adquiere. Ahora bien, muy diferente es cuando los contratos se realizan con personas ajenas al propio Estado.*

*En cuanto a los predios vecinos que se hayan vendido al Municipio, pues naturalmente que tendrá que someterse a avalúo especial porque de lo contrario atentaría contra la ley de contratación para la adquisición de inmuebles.*

*AL PUNTO d) El parque principal SIMÓN BOLIVAR, se encuentra a seis (6) cuadras del predio La María.*

*Se anexa plano topográfico No. 2 con la adición y ubicación de la franja de terreno comprendido del Dique perimetral a la (fran) ribera del río Arauca.*

40. Sin embargo, dentro del proceso ordinario que siguió el Juez Primero Promiscuo del Circuito de Arauca se realizó otra inspección judicial el 26 de junio de 1995 al predio de la *litis*, en la cual también se ordenó la práctica de dictamen pericial, que fue presentado el 25 de julio de 1995 (f. 295-297 c. ppl.), en el siguiente sentido:

*Los terrenos de LA MARÍA basándonos en el plano aportado por la demandante, el cual se levantó en peritación del Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Arauca y con la supervisión de unos de los peritos, ejecutado por el Topógrafo Luis Fernando Salazar B, tenemos que coincide con los puntos expuestos e identificados en la inspección, así:*

*Tomamos el punto delta uno (1) sobre la calle 23 con carrera 25, desde éste punto se toma 34 metros sobre la carrera 25 haciendo rectángulo de 30 metros y luego 35 metros de perímetro, para seguir delta dos (2) en la esquina de la carrera 29 con calle 23 en dirección oriente-occidente, colindando con la calle al medio con el Barrio Las Corocoras, antes propiedad de Mery Zambrano de Pérez, del delta dos (2) se toma la carrera 29 al medio en dirección sur-norte hasta llegar al DIQUE PERIMETRAL donde se ubicó el delta cuatro (4) colindando con la carrera 29 al medio con terrenos de Adelina Vda. De Posso hoy Barrios Las Cabañas, del delta cuatro (4) seis (6) se sigue por el dique perimetral sobre la parte norte en una extensión de 223 metros; en éste punto o delta se gira en un ángulo de más o menos 110° en dirección sur-este por un callejón hasta salir a la carrera 24, hasta llegar a un punto distante de 172 metros, desde éste punto se gira en ángulo recto en dirección este-oeste, pasando por los patios de unos predios vendidos por el Señor José de Jesús Peranquive en una extensión de 17,50 metros, luego se desvía en sentido sur-este en 49 metros, para salir detrás del Colegio Industrial donde se desvía en dirección sur hasta el punto de partida delta uno (1).*

*(...)*

*El predio La María comprende lo anteriormente descrito y se puede observar en el plano adjunto en copia heliográfica. Por el norte el Dique Perimetral, que es el muro de contención del Río Cauca, por el occidente con el costado oriental de la carrera 29, barrio Las Cabañas. Por el oriente los predios que fueron del Señor Jesús Peranquive, costado occidental de la carrera 24. Por el sur costado norte de la calle 23 hasta la esquina de la carrera 29 y que están descritos en la escritura N° 1528 de octubre 12 de 1.992.*

*(...)*

*De acuerdo con el levantamiento y cálculo topográfico (...) dá un área de 5 Ha+5.425 M2 y es la que corresponde a los linderos expresados en la escritura de venta al Municipio de Arauca.*

*La medición que aparece del Dique al lecho de las aguas que en ese tiempo tenía el río Arauca y que dio un área de 1Ha+3293 M2 comprende el plano aluvial o zona de acumulación de sedimentos del río y hasta donde rebosan sus aguas en plena inundación, lo que corresponde a la playa del río. No está comprendido en los linderos expresados en la citada venta.*

41. Ahora bien, de conformidad con el artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, la peritación como medio de prueba es procedente para verificar hechos que

interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. El perito debe informarle razonadamente al juez lo que, de acuerdo con esos conocimientos especializados, conozca de los hechos -y no cuestiones de derecho- que se sometan a su experticio, sin importarle a cuál de las partes beneficia o perjudica, de manera que su dictamen debe ser personal<sup>27</sup> y contener conceptos propios sobre las materias objeto de examen y no de otras personas por autorizadas que sean, sin perjuicio de que pueda utilizar auxiliares o solicitar por su cuenta el concurso de otros técnicos, bajo su dirección y responsabilidad (numeral 2 del artículo 237 del C. de P. Civil.).

42. Para su eficacia probatoria debe reunir ciertas condiciones de contenido como son la conducencia en relación con el hecho a probar; que el perito sea competente, es decir, un verdadero experto para el desempeño del cargo; que no exista un motivo serio para dudar de su imparcialidad; que no se haya probado una objeción por error grave; que el dictamen esté debidamente fundamentado y sus conclusiones sean claras firmes y consecuencia de las razones expuestas; que haya surtido contradicción; que no exista retracto del mismo por parte del perito y en fin que otras pruebas no lo desvirtúen<sup>28</sup>. El dictamen del perito debe ser claro, preciso y detallado, en él se deben explicar los exámenes, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones (numeral 6 del artículo 237 *ejusdem*).

43. Así las cosas, si bien es cierto la prueba pericial es el medio idóneo, adecuado y determinante para demostrar la lesión enorme, en tanto permite confrontar el precio convenido en el contrato con el justo valor de la cosa transferida al tiempo de celebrar el contrato de compraventa, también lo es que corresponde al juez valorar el dictamen para verificar la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos en que se sustenta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 241 del C. de P. Civil.<sup>29</sup> Con esto se quiere significar que el juez es autónomo para valorar el dictamen y verificar la lógica de sus fundamentos y resultados, toda vez que el perito es un auxiliar de la justicia, pero él no la imparte ni la administra, de manera que el juez no está obligado a "...aceptar ciegamente las conclusiones de los peritos, pues si ello fuese así, estos serían falladores..."<sup>30</sup>.

44. En suma, el juez está en el deber de estudiar bajo la sana crítica el dictamen pericial y en la libertad de valorar sus resultados; si lo encuentra ajustado y lo convence, puede tenerlo en cuenta total o parcialmente al momento de fallar; o desechar sensatamente y con razones los resultados de la peritación por encontrar sus fundamentos sin la firmeza, precisión y claridad que deben estar presentes en el dictamen para ilustrar y transmitir el conocimiento de la técnica, ciencia o arte de lo dicho, de suerte que permita al juez otorgarle mérito a esta prueba por llegar a la convicción en relación con los hechos objeto de la misma.

45. En el caso concreto, la Sala considera, que el dictamen pericial aportado con la demanda, como prueba anticipada, no resulta idóneo para demostrar el supuesto fáctico en el que se fundaron las pretensiones del actor, esto es, que el

---

<sup>27</sup> Devis Echandía, Hernando, *Compendio de Derecho Procesal*, Tomo II, Pruebas Judiciales, Editorial ABC, 1984, p. 339 y ss.

<sup>28</sup> Devis Echandía, Hernando, ob. cit. p. 346 a 350 y ss.

<sup>29</sup> En este sentido puede consultarse la sentencia proferida el 9 de agosto de 1995 por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, expediente 3457.

<sup>30</sup> Parra Quijano, Jairo, *Manual de Derecho Probatorio*, Librería Ediciones del Profesional Ltda., 2004, p. 649.



valor real del inmueble vendido al municipio de Arauca es desproporcionadamente superior al que recibió el demandante por ese concepto, o sea, la lesión *ultra dimidium* alegada. Así se diga en el dictamen que el precio del inmueble es de \$343 592 500, esta conclusión carece de fundamento para la Sala, porque la prueba pericial no se adecuó a los fundamentos legales dispuestos para su objeto y práctica.

46. En efecto, llama la atención de la Sala que los peritos al fijar en la aclaración al dictamen el valor comercial por metro cuadrado del predio materia de venta en \$5 000, no explicaron la metodología utilizada para el efecto, las variables físicas, sociales y técnicas, y las operaciones económicas que condujeron a ese resultado, ni acompañaron los documentos que soportan esa cifra, o sea, no precisaron exactamente cuál es la fuente de información y la forma como esta fue utilizada para llegar a la suma aseverada por ellos, de donde se deduce fácilmente que los peritos no tuvieron en cuenta las condiciones reales del inmueble a la fecha en que se celebró el contrato de compraventa; simplemente -incluso así lo indican- se circunscriben a la petición del actor, allanándose exactamente al precio por metro cuadrado que éste insinuó en su escrito de solicitud de aclaraciones y complementaciones (vid. f. 62 c. ppl.), pero, se repite, sin referirse los peritos a la época de adquisición del inmueble ni exponer los factores determinantes del precio allí señalado. Dicho de otro modo, los peritos no indicaron de manera fundada cuál era el soporte fáctico y técnico para concluir el valor comercial del metro cuadrado, lo que no permite apreciar la precisión y exactitud del dictamen por ellos rendido, analizar su fuente, entender su consistencia y razonabilidad y, en fin, conocer de dónde el origen del resultado de la experticia, razón por la cual la misma se torna en un juicio subjetivo inadmisibles en este tipo de prueba.

47. Además, se observa que los peritos que hicieron el dictamen extrapoceso en el que se basa la demanda tomaron en cuenta una extensión mayor a la establecida en los linderos comprendidos en la venta celebrada que se cuestiona, tal y como lo demuestra el segundo dictamen pericial rendido dentro del proceso civil seguido (*ut supra* numeral 40) y que hace parte del acervo probatorio del presente proceso, en tanto en éste queda claro que con el levantamiento y cálculo topográfico el área total es de 5 hectáreas más 5.425 M<sup>2</sup>, que es la que corresponde a los linderos expresados en la escritura de venta al municipio de Arauca, mientras que en la medición del dictamen aportado con la demanda se tomó una franja del Dique al lecho de las aguas que en ese tiempo tenía el río Arauca, con un área de 1Ha+3293 M<sup>2</sup>, que comprende el plano aluvial o zona de acumulación de sedimentos del río y hasta donde rebosan sus aguas en plena inundación, lo que corresponde a la playa del río y no está comprendido en los linderos expresados en la citada venta<sup>31</sup>.

48. Por lo tanto, la prueba pericial obrante en el proceso es ineficaz e inocua para demostrar un precio distinto al que, conforme lo ordenaba el Decreto-Ley 222 de 1983<sup>32</sup> (régimen aplicable para la época de la celebración del contrato de

---

<sup>31</sup> Es menester recordar que, de conformidad con el artículo 83 del Decreto 2811 de 1974, Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado: “b. El lecho de los depósitos naturales de agua; c. Las playas marítimas, fluviales y lacustres; d. Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho”.

<sup>32</sup> “Artículo 143. El Contrato de compraventa o permuta tiene por objeto la adquisición por parte de la entidad contratante del bien o bienes inmuebles que requiera para su funcionamiento. El precio máximo de adquisición y el mínimo de venta será el fijado por

compraventa del 19 de octubre de 1992), determinó el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), por la suma de \$66 000 000 oo, en un avalúo que no fue desvirtuado por la parte actora.

49. De otra parte, se debe enfatizar que dentro del proceso se debatió que la venta realizada versó sobre un predio como cuerpo cierto y no por cabida (art. 1887 C.C.)<sup>33</sup>, y que cuando el predio se vende como un cuerpo cierto, según el artículo 1889 del Código Civil no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio; sin embargo, *“si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos”*. Se hace esta mención para significar que si bien la venta se hizo por la totalidad del predio denominado LA MARÍA, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Arauca con una extensión superficial *“aproximada de CUATRO HECTÁREAS (4 HECTÁREAS)”*, no obstante la extensión y linderos citados en la escritura pública, la venta se hizo como cuerpo cierto, de manera que si resultaba, como en efecto sucedió -de acuerdo con la segunda experticia que obra en el expediente y que fue practicada dentro de este proceso-, una porción de terreno adicional a una hectárea más 5 425 M2 no le asistía derecho al vendedor para solicitar el reajuste del precio, aunque ello no constituyera obstáculo jurídico para que pudiera ejercitar la acción en cuanto hace al precio justo, pero sin obedecer a esa mayor extensión, en el evento en que se le hubiese pagado el inmueble en esas condiciones por un valor inferior a la mitad del justo precio. Pero, si en gracia de discusión esta regla no se aplicara, es del caso señalar que si hipotéticamente se tuviese en cuenta esa mayor extensión y se hiciera la respectiva multiplicación de los metros cuadrados por el valor de metro cuadrado fijado en el avalúo del IGAC, tampoco se presentaría una lesión enorme, según la siguiente operación: 40 000 m2 (medición de la escritura)+15 425 m2 (extensión adicional segundo peritaje)= 55 425 m2 a \$1 650 c/m2 (valor IGAC)= \$91 451 250 y el valor de venta fue de \$50 000 000, esto es, superior a la mitad de esta última suma.

50. En este orden de ideas, en el caso concreto se hubiese configurado la lesión enorme si el municipio de Arauca hubiera pagado un precio inferior a la mitad de \$66 000 000, esto es, menos de \$33 000 000, pero como eso no ocurrió, dado que pagó al vendedor la suma de \$50 000 000, las pretensiones de la demanda no pueden prosperar.

51. Se precisa finalmente, que el actor adujo que el municipio de Arauca permitió y propició invasiones con fines políticos, anteriores a la compraventa del inmueble, llegando a dictar resoluciones fraudulentas, lo que creó una situación que lo obligó a venderle el predio por la suma irrisoria que caprichosamente el alcalde fijó,

---

*avalúo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual dispondrá de un tiempo máximo de veinte (20) días calendario para efectuar el avalúo. Si éste no se produjera en el tiempo indicado el avalúo podrá Solicitarse a tres peritos designados en la forma prevista en el Código de Comercio./ Podrán darse bienes inmuebles en pago de los que se adquieran; la permuta de bienes inmuebles se sujetará a las reglas de la venta. El valor de los bienes objeto de la permuta se determina por el mecanismo descrito en el inciso anterior./También podrá ser objeto de estos contratos la adquisición de los demás derechos reales”.*

<sup>33</sup> *“Artículo 1887. <venta de predio rústico>. Un predio rústico puede venderse con relación a su cabida, o como una especie o cuerpo cierto. /Se vende con relación a su cabida, siempre que ésta se expresa de cualquier modo en el contrato, salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la cabida que reza el contrato.”*

aprovechando sus condiciones económicas, hecho que independiente de que estuviere probado o no resulta irrelevante frente a los supuestos jurídicos de la lesión enorme, porque como bien lo indicó la Sala al recoger lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia<sup>34</sup>, la lesión enorme es un vicio objetivo del contrato y no un vicio subjetivo del consentimiento. Adicionalmente, observa la Sala, que de haberse presentado alguna presión, aspecto que no fue probado en el proceso, ello podría, en principio, haberse aducido como vicio del consentimiento, hecho que podría dar lugar a la nulidad del contrato, pero que no es conducente en el estudio de la existencia de una lesión enorme en la compraventa del bien inmueble, toda vez que, como se reitera, éste es un vicio objetivo.

### **Conclusión**

52. De lo anteriormente expuesto debe concluirse que no existe certeza en cuanto que el valor determinado en el dictamen pericial aportado con la demanda como prueba anticipada corresponda al justo precio del bien inmueble objeto de la compraventa para la fecha en la cual se celebró el contrato; es decir que el demandante no logró probar que se configuró lesión enorme y, en consecuencia, no se da el principal presupuesto para que proceda la rescisión del contrato por esta causa, razón por la cual, se denegarán las pretensiones de la demanda.

53. En este orden de ideas, obró conforme a derecho el Tribunal *a quo*, cuando negó las súplicas de la demanda, razón por cual la sentencia habrá de ser confirmada.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **FALLA:**

**PRIMERO: CONFÍRMASE** la sentencia apelada, esto es, la proferida el 30 de noviembre de 2001, por el Tribunal Administrativo de Arauca.

**SEGUNDO: DEVUÉLVASE**, en firme este proveído, el expediente al Tribunal de origen.

### **CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

**DANILO ROJAS BETANCOURTH**  
Presidente

---

<sup>34</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia n.º 21 de 20 de noviembre de 1980: *“Para su prosperidad no es necesario que el demandante acredite haber sufrido error o que un estado de necesidad lo obligó a consentir en contrato tan desventajoso para él; basta que padezca la lesión y que ésta sea enorme”.*

**STELLA CONTO DÍAZ DEL CASTILLO**