



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado Ponente

SC437-2023

Radicación n.º 52001-31-03-003-2019-00014-01

(Aprobado en sesión de veinticinco de septiembre de dos mil veintitrés)

Bogotá, D. C., doce (12) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por **Mario Barahona Hoyos** contra la sentencia proferida el 10 de marzo de 2021 por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto, en el proceso verbal que instauró frente a **Guido Fernando Paredes Aguirre** y **Diego Olegario Arcos**.

I. ANTECEDENTES

1.- La pretensión

Con la demanda (fols. 3-7, c. 1), el actor pretende que se declare la lesión enorme en el contrato de compraventa celebrado con los demandados sobre el inmueble identificado

con F.M.I. 240-48405, que consta en la escritura pública no. 689 del 24 de abril del 2012, otorgada en la Notaría Primera de Pasto. Como consecuencia de tal declaración, instó a que se rescinda la mentada convención, «*habida cuenta de que el vendedor recibió un valor inferior al 50 % del valor real del inmueble*». Y, a su turno, que se les conmine a restituir al demandante «*la diferencia que resulte del pago efectuado efectivamente con el valor real del inmueble vendido*».

2.- Causa petendi

El 24 de abril del 2012, las partes suscribieron la compraventa del bien identificado con el F.M.I. 240-48405; convención elevada a escritura pública no. 698 de la Notaría Primera de Pasto. Contrato en el cual pactaron como precio la suma de \$30.000.000. Ello, pese a que, a la fecha de su celebración, el fundo estaba avaluado en \$811.085.000. El 5 de septiembre del 2012, tras varias reclamaciones del vendedor respecto del valor de la heredad, los compradores accedieron a reajustar el precio «*en la suma de CIEN MILLONES DE PESOS, es decir, se incrementó SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) al precio inicialmente pactado*».

3.- Posición de la pasiva

Los demandados se opusieron a todas las pretensiones. Por ende, propusieron las excepciones que denominaron: «*inexistencia de lesión enorme*»; «*imposibilidad de haber sufrido lesión enorme el vendedor por su profesión de abogado y experiencia y*

trayectoria en el campo de los negocios»; «mala fe del demandante»; «inexistencia de lesión enorme y perjuicios derivada de las escrituras de compra y posterior venta del mismo inmueble» y la innominada¹. En síntesis, adujeron que, para el año 2012, el inmueble estaba avaluado en \$160.646.000 y que, a su turno, el precio pagado correspondió a \$120.000.000. Así las cosas, a su juicio, estimaron que no existió lesión enorme.

4.- Resolución en las instancias

4.1. Culminado el trámite correspondiente a la primera instancia, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pasto, con sentencia dictada el 22 de julio de 2019, denegó las súplicas de la demanda.

4.2. Tal providencia fue apelada por la parte activa (fol. 241). La alzada fue resuelta por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de la misma capital, en proveído del 10 de marzo del 2021, que confirmó el de primer grado.

II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

Se comenzó por precisar que el problema jurídico de la impugnación consistía en determinar si la valoración de los medios de prueba allegados al plenario, incluyendo los practicados en segunda instancia, permitía la acreditación

¹ Páginas 68 a 77 del PDF «01. CUADERNO PRINCIPAL».

del precio real del inmueble objeto de la controversia para el año 2012. La respuesta fue negativa: confirmó la providencia de primer grado. Las razones que expuso son las siguientes.

1. Amparado en los postulados que rigen la institución de la carga de la prueba, enseñó que esta es una regla de procedimiento probatorio *«que permite al juzgador resolver de fondo los asuntos sometidos a su conocimiento, en los cuales una de las partes no asume en debida forma la peso de demostrar los hechos en que fundamentó sus pedimentos»*.

Por su parte, destacó que la lesión enorme es el detrimento que sufre una persona en razón de un acto jurídico realizado por ella -contratos de permuta o compraventa de bienes inmuebles, la partición de bienes y la aceptación de una asignación sucesoral-, desmedro que *«consiste en el desequilibrio entre las ventajas que el contrato reporta para uno de los extremos contractuales, en comparación con las que se presentan para el otro»*. En ese orden, y para el caso de la compraventa, los artículos 1946 y siguientes del Código Civil disponen que *«la lesión enorme es la que va más allá de la mitad del justo precio de la cosa vendida o del precio pagado»*. Por ende, para la prosperidad de las pretensiones ventiladas en este tipo de juicios, corresponde al demandante acreditar fehacientemente dos situaciones: i) el precio pactado en la negociación; y ii) el valor real del inmueble para la fecha de suscripción del contrato.

2. El Colegiado evidenció que, en efecto, el contrato que se pretendía rescindir era una compraventa inmobiliaria, tal como se observa en la escritura pública núm. 698 del 2012. A su turno, del aludido documento se podría desprender que el precio pactado fue de \$30.000.000. No obstante, *«tal situación en el asunto de marras no puede precisarse de una forma tan sencilla»*, en tanto que i) en los hechos de la demanda se alegó que tal había sido el valor pactado pero que, ante los requerimientos del vendedor, se renegoció el precio a \$100.000.000; ii) al contestar el libelo inicial, el extremo pasivo relató que *«desde las etapas previas a la suscripción del instrumento público, ya se había pactado entre las partes que el precio por el inmueble sería de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.00)»*, para lo cual exhibió la promesa de compraventa suscrita entre las partes -folio 73-; iii) en la audiencia llevada a cabo el 22 de julio del 2019 ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pasto, *«puesto de presente el documento denominado promesa de compraventa, el demandante reconoció su rúbrica y además, todos los mencionados, al unísono, refirieron que el precio pactado por el inmueble en cuestión era de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (120.000.000.00), confesión a partir de la cual se tiene acreditado el primero de los elementos necesarios para la decisión del caso»*.

3. Por su parte, dio cuenta de que, en el curso del proceso, se practicaron los testimonios de Erika Burbano Ruíz, Heydi Ruiz de Burbano, Walter Burbano y de Benito Guillermo Enríquez Cajigas. Sin embargo, a juicio del *ad quem*, la apreciación de dichos medios probatorios resultaría inane, *«en la medida que sus dichos versaron sobre los pormenores de*

unos negocios, de los que ni siquiera se tiene certeza si se relacionan o no con el que ahora se pretende rescindir, abordando temas como obligaciones contractuales de los testigos, entre ellos y con las partes, autorizaciones de pagos y otros tópicos, que determinan que la prueba testimonial sea impertinente e inútil». Y es que, tal como se dijo en precedencia, el objeto de las pruebas es el precio pactado -y no el pagado- frente al valor real del inmueble. Bajo tal perspectiva, se excluyen de la controversia hechos relacionados con *«el monto que realmente se pagó, a quién, con autorización o sin autorización del comprador, puesto que para ello existen acciones como las de resolución de contrato por incumplimiento o la de responsabilidad contractual con indemnización de perjuicios*». En ese orden de ideas, quedó claro, para el juez colegiado, que el valor estipulado corresponde a \$120.000.000.

4. En cuanto al valor real del inmueble para el 24 de abril del 2012, la Sala acudió a las múltiples pruebas técnicas -cinco- obrantes en el plenario. Respecto de aquellas, adujo:

4.1. Frente a la rendida por el ingeniero civil César Antonio Machado Rodríguez -aportada por el demandante-, estimó que esta *«no ofrece mayores elementos de juicio frente al objeto probatorio perseguido*», en tanto que: i) *«su objeto de estudio no es el bien inmueble aproximándolo a como se encontraba en el año 2012, fecha en que fue vendido por el demandante, sino que toma las construcciones, áreas y cultivos existentes para el año en que se elaboró el informe, es decir, año 2017»*; ii) su método de estudio se fundó en *«negociaciones recientes*», *«no las que habían podido celebrarse hacía cinco años atrás, periodo de tiempo que es el que interesa a la*

judicatura»; iii) «en el único apartado en que se refiere y describe un valor en dinero para el año 2012, solamente atañe a las construcciones, no a la totalidad del inmueble»; iv) además, se incurre en una contradicción, «pues enlista y asigna un valor a “la bodega”, cuando de manera previa había expuesto que dicha estructura tenía un valor de 0 m² para el año en que se realizó el contrato de compraventa»; y v) el precio otorgado por el perito para el año 2017 es aproximado al estimado en la demanda para el 2012, «debiendo destacarse que, sólo en cuanto a áreas construidas, el terreno pasó de tener 198.6 m² en el 2012 a 580 m² para el 2017, poniendo en duda desde este momento lo expresado en el libelo».

4.2. En cuanto al peritaje realizado por Julio César Bravo Garreta -aportado por el actor-, encontró que su estudio es más preciso en relación con la determinación del valor que tenía el inmueble para el 2012. Adicionalmente, este aparece coherente y explica con sencillez el método utilizado. No obstante, el medio de convicción adolece de los siguientes yerros: i) no fundamenta su estudio *«respecto de las construcciones existentes y su estado para el año 2012, basado en elementos como por ejemplo, material fotográfico de dicha data, sobre todo porque en el anexo a su informe, se revelan imágenes del estado actual del inmueble para el 2020»*. Y es que, para el *ad quem*, no es posible admitir los datos suministrados por el experto, pues no concuerdan con los expuestos en el dictamen de Machado Rodríguez -también allegado por el demandante-, *«ni tiene en cuenta las ampliaciones y reformas efectuadas por el comprador, para precisar con certeza su existencia, el área de construcción y su estado»*. Además, en ninguna parte de la escritura núm. 698 del 2012 -a la cual dijo haberse remitido

el perito- *«se observa referencia al área construida o edificaciones presentes»*. De manera que, a juicio del Colegiado, no se explicó, en el informe, cuál fue la fuente para la determinación de las construcciones existentes al momento de la celebración del contrato, sus medidas y demás características. Máxime *«cuando tales mediciones no coinciden con las que aparecen en el estudio elaborado por el ingeniero Cesar Antonio Machado, también aportado en su oportunidad por la parte demandante y controvertido en audiencia en primera instancia»*; ii) adicionalmente, si se suman las áreas construidas en el inmueble según Bravo Garreta, *«se encuentra que resultan 342,25 m², espacio mucho mayor del que se habla en la escritura datada en el 2012 que apenas ascendería a 262 m²»*; iii) el método usado por el experto no es suficiente para establecer el precio del bien para el 2012, *«por cuanto dicho método deja de lado otras variables del mercado existentes en la época, las cuales han cambiado profundamente respecto de un sector cercano a la ciudad de Pasto que ha presentado un gran desarrollo en los últimos años, lo cual es un hecho notorio»*; iv) la forma de determinación del valor del terreno para el 2012 resulta imprecisa *«puesto que se insiste, no es suficiente asignarles un precio según sus condiciones actuales, trasladándolas a través del IPC hasta el año 2012, puesto que dicho método no tiene en cuenta las variables del mercado, las modificaciones realizadas por los compradores, entre otros aspectos que afectan el valor de la venta de bienes inmuebles rurales, ya sea positiva o negativamente»*.

Por demás, destacó que si bien el experto mencionó que tuvo como fuente los presupuestos realizados por la

ingeniera Vianey del Rosario Bustos, lo cierto es que no anexó el estudio realizado por dicha profesional.

4.3. En torno a las experticias allegadas por la demandada, la del ingeniero Hernán Albán Hidalgo muestra un paralelo fotográfico del bien en el 2012 en relación con el del 2020. Allí el Tribunal observó diferencias que no fueron tomadas en cuenta por Bravo Garreta. Y, valga mencionarlo, el perito Albán Hidalgo también expuso las deficiencias de la experticia de Bravo, *«opinión expuesta por un profesional de la ingeniería que la presente Sala comparte»*.

5. Bajo ese orden de ideas, estimó que el demandante no cumplió con la carga de acreditar el valor del bien al momento de la suscripción del contrato, determinando *«a través de un dictamen pericial, las construcciones, morfología del terreno, características, áreas de cultivos, y demás pormenores propios del área de la ingeniería, en la forma en que existían para el año 2012, o al menos lo más aproximado posible a dicha calenda, para así, poder determinar con la mayor precisión, su valor para la fecha en que se celebró el contrato de compraventa»*-. En tanto que los dictámenes que aportó no son suficientes para establecer el precio histórico buscado.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

PRIMER CARGO

Se acusa la sentencia de haber violado indirectamente los artículos 1946 y 1947 del Código Civil y los cánones 29, 228, 229 y 230 de la Constitución. Ello, a causa de errores de derecho por inaplicación de los artículos 170 y 42.4 del Código General del Proceso. Para el efecto, arguye:

1. El Tribunal quebrantó las aludidas normas probatorias, puesto que, pese a haber evidenciado que no existía prueba suficiente *«que esclareciera las dudas sobre la existencia de lesión enorme»*, omitió decretar oficiosamente otro dictamen pericial con el fin de *«aclarar las dudas o llenar los vacíos que aduce le surgieron del análisis de los dos dictámenes periciales que aportó la parte demandante al plenario»*.

2. Expuso cómo la actitud de la parte demandante fue *«más que activa»*, en tanto que: i) recusó al perito inicial; y ii) aportó dos dictámenes. Por lo que, no se encuentra en el supuesto planteado por el *ad quem*. En ese orden, hizo hincapié en que *«no se está alegando la liberación de la carga probatoria que le corresponde a la parte demandante en este caso, puesto que de presente se puede observar en el plenario la conducta activa de la parte, que pese a su despliegue probatorio amplio no logró, según dice la sentencia, despejar las dudas en el juzgador»*.

CONSIDERACIONES

1. Desde su propio hontanar, es presupuesto axial de la lesión aquella conducta de vender *«por menor precio una cosa de*

precio mayor»². Su «concepto implica necesariamente una comparación entre dos cifras: el precio contratado y la del precio justo.»³ Verdad es, que la lesión se recibe como una institución excepcionalísima, que rompe con varias reglas y principios del universo contractual (v.gr. «libertad jurídica⁴», «conmutatividad subjetiva⁵» y «seguridad de las convenciones y respeto de la palabra dada»⁶). De allí que su acreditación tenga que ser inequívoca.

2. La asignación legal de la carga de la prueba⁷, procesalmente, está prevista en el inciso 1º del artículo 167 del Código General de Proceso: «[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho⁸». De tal manera que formalmente se determina a cuál de los extremos procesales corresponde aportar o pedir el medio de convicción. Sobre el particular, esta Corte, desde antiguo, ha aclarado que «[l]a carga de la prueba incumbe a quien afirma un hecho que tiende a cambiar el statu quo de las cosas» (CSJ 16 jul. 1892 G.J. T. VIII, pág. 115) - «[i]ncumbe la prueba al que afirma»⁹-. Como se sabe, la carga de la prueba

² Código de Justiniano. Libro IV. Título XLIV. 2. García del Corral, I. Cuerpo del Derecho Civil Romano. Molinas, Barcelona, 1898, pág. 508. Fórmula, renombrada como “*lex Secunda*”, valga aclarar, también reconocida como su “*hontanar mismo*”. Baldwin, J. The medieval theories of the just price. Transactions of the American Philosophical Society. New series, vol. 49, N° 4. Philadelphia, 1959, pág. 22.

³ CSJ S. de N. G. 17 abr. 1936. G.J. T. XLIII, pág. 886.

⁴ Rodríguez Fonnegra, J. Del contrato de compraventa y materias aledañas. Lerner, Bogotá, 1960, pág. 1075.

⁵ Deshayes, O., Genicon, T. y Laithier, Y. Réforme du droit de contrats, du régime général et de la preuve des obligations. LexisNexis. París, 2018, pág. 325

⁶ Malaurie, Ph. y Aynes, L. Les contrats spéciaux. Cujas. París, 1998, pág. 170

⁷ El Código General del Proceso, en el artículo 167, establece dos tipos de asignaciones frente a la carga de la prueba. Aquella que hace el legislador y aquella que ordena el juez -en virtud de la carga dinámica-.

⁸ Couture, Eduardo J., *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*, 2ª edición, Roque Depalma Editor, Buenos Aires, 1951 «(...) El sistema legal distribuye por anticipado entre uno y otro litigante la fatiga probatoria. Textos expresos señalan al actor y al demandado aquellas circunstancias que han de probar teniendo en consideración diversas proposiciones hechas en el juicio». (págs. 211 a 213).

⁹ El Digesto de Justiniano. D.22, 3, 2. D’Ors, A. y otros. Pamplona, Aranzadi, 1972, pág. 89. Con esta regla capital se evita “que las simples aseveraciones de los

comporta un aspecto material: la falta de acreditación de un hecho relevante perjudica a la parte que debía probarlo. En tal virtud, la insuficiencia probatoria es un riesgo que, en principio, deben asumir los litigantes. De tal suerte, que el juez adopta la decisión en contra de quien no satisfizo la carga - regla de juicio¹⁰-, «de modo que el juez que sentencia conforme a justicia en el estado en que las partes le ofrecen el asunto, cumple regularmente su oficio».¹¹

Al respecto, esta Corte, ha señalado:

«El principio de carga de la prueba guarda relación con el interés que dentro del juicio tiene cada una de las partes en demostrar los hechos relevantes para obtener decisión favorable. En esa medida, como carga procesal, indica a los intervinientes en el juicio cuales son los hechos que deben demostrar para sacar adelante sus aspiraciones, de manera que su omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para el litigante que la incumple, por cuanto, además, se constituye en una regla que le indica al juez como debe decidir si las partes no satisfacen dicha carga, determinación que debe ser de fondo aun cuando no existan medios demostrativos que acrediten los hechos o los aportados resulten escasos para la formación del convencimiento del juez (...)» (CSJ SC1301-2022).

2.1. Los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso atribuyen al funcionario judicial el poder-deber de decretar pruebas de oficio, «cuando sean necesarias para esclarecer

contendientes se repliquen hasta el infinito.» Bonnier, É. *Traité des preuves*. Henri Plon. París, 1873, pág. 31.

¹⁰ Couture, Eduardo J., *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*, 3ª edición, Roque Depalma Editor, Buenos Aires, 1958: «(...) Desde este punto de vista, la carga funciona, diríamos, à double face; por un lado el litigante tiene la facultad de contestar, de probar, de alegar; en ese sentido es una conducta de realización facultativa; pero tiene al mismo tiempo algo así como el riesgo de no contestar, de no probar, de no alegar. El riesgo consiste en que, si no lo hace oportunamente, se falla en el juicio sin escuchar sus defensas, sin recibir sus pruebas o sin saber sus conclusiones. Así configurada, la carga es un imperativo del propio interés...» (págs. 211 a 213).

¹¹ Ricci, Francisco. *Tratado de las pruebas*. España moderna, Madrid, 1894, pág. 94.

los hechos objeto de la controversia». Sin embargo, es menester precisar que tal mandato no implica una orden irrestricta a los funcionarios judiciales para suplir la actividad probatoria de las partes. En efecto, «la labor oficiosa no llega hasta el punto de suplir la carga probatoria de las partes, pues ella no desplaza el principio dispositivo que rige los procesos entre particulares y que subsiste en nuestro sistema. Ha considerado la Sala que las facultades oficiosas no pueden interpretarse como un mandato absoluto, dado que no son exigibles cuando la ausencia del medio probatorio se debe a la comprobada incuria o negligencia de la parte, o cuando no se apoyan en trazas serias y fundadas dentro del expediente que permitan considerar de manera plausible su necesidad».¹²

2.2. La diligencia con la que se encare el debate probatorio es determinante: las partes son las artífices de la decisión judicial. Desde esta perspectiva, es a ellas a quienes corresponde verificar la correcta incorporación de la prueba, participar en su práctica y cumplir con los requisitos legales de aptitud para su ulterior valoración por parte del funcionario. La diligencia, desde luego, no puede reducirse a aportar o solicitar formalmente una prueba. También reclama, como se sabe, cumplir con las reglas probatorias que disciplinan el medio de convicción. Esto es, según el caso, por ejemplo, la claridad, exhaustividad, detalle y explicación de los métodos que deben acompañar la prueba pericial¹³. Al respecto: «la falta de prueba de un hecho relevante en un proceso y que conduce a la desestimación de alguna de las pretensiones de la demanda en la sentencia censurada por vía de

¹² CSJ SC592-2022, citada en SC3327-2022 y en SC119-2023.

¹³ Art. 226 CGP.

*casación, no es posible adjudicarla, siempre, a un error de derecho en materia probatoria por parte del respectivo juzgador, pues, lo tiene decantado la Corte, que tal desatino se descarta, por ejemplo, en hipótesis en las que el desgreno de la parte interesada o su falta de interés en la práctica de un determinado medio suasorio, es el que provoca el estado de incertidumbre fáctica y la consecuente solución del caso con las reglas de la carga de la prueba; o también en eventos, donde el contenido de la prueba que se dice debió haberse decretado ex officio no existe en el expediente o tampoco está insinuado».*¹⁴ En consecuencia, si el déficit de la prueba es producto del descuido de la parte interesada, no hay reproche alguno que se pueda hacer al fallador por no decretar pruebas de oficio.

2.3. En tal sentido, esta Sala ha indicado que *«aunque al juez se le exige acuciosidad y dinamismo en la búsqueda de la verdad real sobre la cual ha de definir la controversia, esa labor no se extiende hasta el punto de tener que suplir en cualquier supuesto la carga probatoria que les incumbe a las partes»*¹⁵. En otras palabras, este deber no puede convertirse en una excusa para que los contendientes se entiendan relevados de cumplir con la carga de la prueba impuesta por las normas adjetivas¹⁶. Pretender lo contrario implicaría que el funcionario judicial se inclinase por uno de los extremos procesales.

3. A continuación, se pasan a exponer las razones particulares de la improsperidad del cargo.

¹⁴ CSJ SC. 4232 de 2021

¹⁵ CSJ SC5676-2018.

¹⁶ CSJ SC3918-2021.

3.1. Se reclamaba determinar el valor del inmueble para el año 2012¹⁷ -calenda de celebración del contrato de compraventa-. Sin embargo, el dictamen rendido por César Antonio Machado englobó construcciones que no existían para el año en cuestión: *«la vivienda del mayordomo y una bodega; se destaca, que estas últimas construcciones no existan para el 2012¹⁸»*. Esto es, se distanció del objeto de la intervención de los peritos: *«que fijen en el mismo juicio el justo precio de la finca al tiempo del contrato¹⁹»*. En este sentido, *«[n]o es correcto tomar en consideración factores que vinieron a conocerse con posterioridad a la fecha de la venta²⁰»*. Además, para calcular el valor histórico se empleó una metodología inadecuada: el estudio de mercado tuvo como parangón el año 2017. Al respecto, el Tribunal señaló que *«el estudio se hace a partir de “las ofertas o transacciones recientes²¹”, es decir, al 2017 fecha en que se realizó el dictamen»*. Lo anterior trajo como consecuencia que el dictamen fijara el justiprecio, no al momento de la celebración del acto -2012-, sino en una fecha que no hace parte del tema a probar -2018-: *«el valor del inmueble en donde se incluyen los valores del terreno, los cultivos, las construcciones existentes sin mejoras y las ampliaciones y construcciones nuevas, es de ochocientos cincuenta y ocho millones novecientos ochenta y cinco mil doscientos cincuenta y tres pesos m/cte (\$858.985.253.00) **para el año 2018**»²²*. Esa desorientación en la manera de proponer el debate probatorio, y en cumplir con

¹⁷ CSJ SC21828-2017: *«(...)por norma general le corresponde al actor la demostración de los hechos y cargos relacionados en la demanda»*.

¹⁸ PDF, 06. Dictamen pericial ING. Cesar Antonio Machado. P.13.

¹⁹ CSJ 12 jun. 1920. G.J. T. XXVIII, pág. 77.

²⁰ CSJ 18 dic. 1929. G.J. T. XXXVII, pág. 400.

²¹ PDF, 06. Dictamen pericial ING. *Ejusdem*. P 13 *«para el presente evaluó se utilizó el método de comparación de mercado, para establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio las ofertas otras acciones recientes, de bienes semejantes»*.

²² *Ejusdem*, P. 23.

la carga de la prueba, es del exclusivo resorte de la parte. Se reitera, «*el avalúo pericial de la cosa vendida debe referirse a la fecha del contrato, no a la fecha en que se verificó el justiprecio*²³». Por lo demás, el decreto oficioso de pruebas «*no puede constituirse en un mecanismo imperativo para subsanar la negligencia de las partes*». ²⁴De allí que «*hay casos en los cuales la actitud asumida por la parte, que tiene cargas probatorias por satisfacer, es la responsable del fracaso, bien de las pretensiones ora de su defensa, por haber menospreciado su compromiso en el interior de la tramitación*²⁵».

3.2. Ahora bien, se advierte que el Tribunal decretó otro dictamen -que la parte demandante aportó-. Así y todo, de nuevo se incumplieron las exigencias normativas del medio de prueba. En efecto, la experticia rendida por Julio César Bravo Garreta se enfocó en el estado del inmueble al momento de elaborar el dictamen. No tuvo en cuenta que el objeto de la prueba era determinar el justiprecio del fundo para el año 2012. Por tal razón, el Tribunal dijo que: «*no fundamenta su estudio, o al menos no lo detalla en el informe, respecto de las construcciones existentes y su estado para el año 2012, basado en elementos como por ejemplo, material fotográfico de dicha data, sobre todo porque en el anexo a su informe, se revelan imágenes del estado actual del inmueble para el 2020*». El defecto se hace aún más patente cuando el *ad quem* advierte que el medio de convicción da una «*explicación de los métodos a partir de los cuales se obtuvieron las medidas de las construcciones mencionadas, o su grado de antigüedad, entre otros aspectos, siendo esta una*

²³ CSJ 30 agos. 1924. G.J. T. XXXI, pág. 105.

²⁴ CSJ SC de 15 de julio de 2008, rad. 00689-01, reiterada en SC 4232 de 2021.

²⁵ CSJ SC de 3 de octubre de 2013, rad. 2000-00896-01.

indeterminación que sí afecta la valoración que se hace del dictamen, puesto que se trataba de develar cómo era un inmueble en el pasado, ocho años antes, y el perito no expuso con exactitud cómo estableció los guarismos que según él se presentaban en el año 2012». A su turno, según el numeral 10º del artículo 226 CGP la probanza debe «[r]elacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen», prescripción que no fue atendida, sobre el punto, «tanto en el informe como al momento de sustentarlo en audiencia de segunda instancia, el perito Bravo Garreta mencionó que tuvo como fuente, los presupuestos realizados por la Ingeniera Vianey del Rosario Bustos Muñoz, quien tenía conocimientos especializados sobre la materia objeto del peritaje de los que él adolecía, sin embargo, más allá de hacer una mera referencia, no existe un anexo o explicación sobre los aportes que dicha profesional realizó al estudio». Así las cosas, imponer al sentenciador el uso de sus facultades oficiosas, para que una parte se desentendiese de su propia conducta, implicaría, además, desequilibrar el contencioso en favor de ese sujeto procesal.

3.3. Por último, el *sub iudice* no es uno de aquellos casos en que, a voces de la jurisprudencia, resulte imperativo al juez hacer uso de facultad de decretar pruebas de oficio. En efecto, esta herramienta procesal tiene por objeto superar grados de incertidumbre frente a los hechos que interesen al proceso -siempre que no haya incuria de las partes- y para evitar nulidades procesales o providencias inhibitorias.

4. Esto es, el cargo no tiene vocación de prosperidad.

SEGUNDO CARGO

Con fundamento en la causal segunda de casación, alegó la violación indirecta de los artículos 1946 y 1947 del Código Civil, como consecuencia de error de hecho consistente en la indebida apreciación de los dictámenes periciales rendidos por César Antonio Machado Rodríguez y Julio César Bravo Garreta. Para el efecto, explicó que las pifias puntuales se cifran en:

1. En cuanto a la apreciación de la primera experticia, reprochó el análisis deficiente efectuado por el *ad quem*. Destacó que nunca se le otorgó un valor a la bodega de cero, tal como se verifica en el numeral 12.4.4., que fijó las áreas, valores del metro cuadrado y se totalizó *«el valor que el inmueble tenía a dicha anualidad en relación con las construcciones ahí relacionadas»*. Destacó que se tergiversó *«la información entregada en el dictamen donde indica que el perito Machado Rodríguez indicó que el valor de la bodega equivale a 0M2, cuando lo que el perito hace en el aparte que el ad quo le imputa, es traer una información aportada por el perito de la parte demandada precisamente del arquitecto MARIO ORDÓÑEZ, del 25 de agosto de 2016 y tomarlo como base de estudio referencial para enfrentarlo con su informe pericial»*. Por otro lado, indicó que no es cierto que el perito haya aseverado que, para el 2012, el área construida de terreno era de 198.6 M2. Señaló que *«lo que en realidad emana del estudio es que para el año 2012 el total de área construida es 271.5 M2, tal y como se puede verificar del folio 187 ítems 12.4.4»*. Tal información, por el contrario, se encuentra en el *«cuadro comparativo que en el numeral 7.4 refiere como FUENTE: y es el realizado por el perito de la parte demandada Arquitecto Mario Ordóñez»*.

2. En relación con el peritaje de Julio César Bravo Garreta, observó que ambas experticias son coincidentes en dictaminar que, para el 2012, el área de la «*vivienda principal*» era de 125.5 m². Además, estimó que el juez colegiado desarticuló el aludido medio probatorio, y omitió valorar en su conjunto «*la prueba (...) que se encuentra aportada al proceso y que indica la realización de un dictamen pericial del señor Bravo Garreta con suficiente claridad y extenso contenido como lo pasamos a indicar*». Por su parte, aludió a la «*metodología avaluatoria*» y, contrario a lo sostenido por el Tribunal, indicó que el perito «*utilizó la metodología de cálculos que legalmente está obligado a realizar, si el Tribunal considera que otro método o sistema debía usarse por parte del experto, era su deber indicar cual echaba de menos, pero no lo hizo, por la sencilla razón de que los métodos y estudios periciales usados por el experto son los únicos vigentes en Colombia*». Por tanto, de apreciar en forma correcta esta probanza, ella sería suficiente para demostrar que el valor del inmueble al momento de la negociación es de \$642.251.000, configurándose, así, la lesión enorme. A continuación, criticó que la Sala exija información sobre ampliaciones y mejoras realizadas posteriormente a la negociación de la compraventa. Indagación que no tiene «*nada que ver con la verificación del valor del bien sobre lo existente al tiempo de la celebración del contrato de compraventa cuya lesión enorme se demanda a favor del vendedor*».

CONSIDERACIONES

1. El ataque por la incursión de un error de hecho, conforme se ha dicho invariablemente²⁶, está vinculado al defecto en la contemplación, existencia y percepción de determinado medio convictivo. De esta manera, se trata de un cuestionamiento de la percepción material de las probanzas, con la indisoluble incidencia en la decisión por parte del sentenciador, a contragolpe de la transgresión de las normas sustanciales que han debido disciplinar el asunto sometido a la jurisdicción. Entonces, en el error de hecho en la apreciación de las pruebas, *error facti in iudicando*, el sentenciador parte de premisas fácticas equivocadas. Se materializa (i) en la desacertada inferencia de la existencia del medio de prueba -tanto para reputarlo como para negarlo-; y (ii) cuando concibe su existencia, de cara la realidad del proceso, pero desfigura su contenido. En uno y en otro caso, de manera ostensible y con incidencia decisiva en la determinación adoptada. De ahí que, con insistencia, esta Corporación haya estimado que el planteamiento del error de hecho no tiene la virtualidad para reabrir el debate probatorio, cuyo escenario natural está en las instancias. La caracterización propia del recurso de casación impide realizar un nuevo examen fáctico sobre la controversia que los contendientes libraron²⁷. No es plausible, en sede casacional, entrar en la disputa de los hechos y en su correlativo entendimiento por parte del Tribunal, y mucho menos definir cuál es la única y correcta interpretación de

²⁶ Por todas: CSJ SC del 23 de mayo de 1955; 19 de noviembre de 1956; 24 de abril de 1986; 2 de julio de 1993; y 9 de noviembre de 1993.

²⁷ *Et al.*: CSJ SC del 31 de julio de 1945; 5 de sept. de 1955; y 24 de nov. de 1958.

determinado medio de prueba, cuando es posible la concurrencia de diversas conclusiones fácticas: «[d]e ahí la necesidad de respetar la valoración de las pruebas que hacen los jueces de instancia, porque sería insostenible que sólo el juez de la casación tuviera el monopolio de la razón a la hora de elucidar el recto entendimiento de las pruebas allegadas».²⁸ Memórese que las sentencias llegan amparadas bajo la presunción de acierto - en el caso doble presunción de acierto-, en lo que concierne al aspecto factual y jurídico que desataron las instancias²⁹. Por lo demás, conviene señalar que el censor debe atacar todos los pilares que sirven de base al fallo, de tal manera que la impugnación se muestre completa, de cara a los argumentos de la sentencia.

2. Así las cosas, la fundamentación del cargo no puede consistir, simplemente, en exponer el disentimiento del recurrente frente a la apreciación probatoria que hizo el Tribunal. Por el contrario, aquel debe ir mucho más allá: debe poner de presente -en forma clara y precisa- los errores fácticos en que incurrió el juzgador de segunda instancia al apreciar los elementos de convicción que obren en el proceso. Y, en el evento de pretermitir algunos, indicar su influencia para cambiar el sentido del fallo³⁰.

2.1. De conformidad con lo fijado en precedencia, encuentra la Corte que el ataque es incompleto, incurre en entremezclamiento de errores y es intrascendente. En efecto,

²⁸ CSJ SC del 15 de abril de 2011 (exp. 2006-0039).

²⁹ CSJ SC del 2 de agosto de 1958.

³⁰ CSJ SC de 16 de agosto de 2005, rad. 1999-00954-01.

los siguientes razonamientos del Tribunal no fueron cuestionados: i) las construcciones correspondientes «a la vivienda del mayordomo y una bodega no existían para el año 2012, fecha de la compraventa»³¹; ii) la metodología empleada en el dictamen fue equivocada de cara al objeto de la prueba. Pues «el estudio se hace a partir de las ofertas o transacciones recientes, es decir, al 2017»³²; iii) el perito, a efectos de determinar el valor del bien al año 2012, incluyó construcciones que no estaban edificadas para esa fecha; iv) el perito desatendió el objeto de la prueba, el cual se circunscribía a estimar el valor del bien para el año 2012. Sobre el punto, «el valor del inmueble (...) es de ochocientos cincuenta y ocho millones novecientos ochenta y cinco mil doscientos cincuenta y tres pesos m/cte (\$858.985. 253.00) **para el año 2018**»; v) el avalúo del inmueble, inapropiadamente, tuvo en cuenta construcciones, áreas y cultivos existentes para el año en que se elaboró el informe, es decir, para el 2017. De tal suerte que el *ad quem* derivó sus conclusiones de la prueba pericial. Ninguno de los asertos referidos fue atacado. De donde se sigue que el inacabado ataque del pretensor hace inviable el quiebre de la sentencia fustigada. Sobre este aspecto, la Corporación ha decantado: «[e]l sentido legal del recurso está determinado inexorablemente por la sentencia misma, lo que implica el deber del recurrente de echar a pique en su integridad los pilares en que se fundamenta»³³.

2.2. A su turno, frente al dictamen presentado por el perito Julio César Bravo Garreta, concluyó que en él no se

³¹ P. 19.

³² *Ejusdem*.

³³ CSJ SC de 5 de nov. de 1973 (G.J. t. CXLVV, P 106).

fundamentó la variación de las áreas construidas entre los años 2012 y 2018: «[s]egún se decantó del informe inicial, es decir, el elaborado por el ingeniero Cesar Antonio Machado Rodríguez, al menos en lo que se refiere a las áreas construidas, existen unas marcadas diferencias entre lo que existía en el año 2012, para lo que luego aparece en el año 2018. Así, siendo más precisos, la estructura que se denomina “vivienda principal” tenía 81 m² en el año 2012 y pasó a tener 323 m² para el año 2017». Al respecto, el censor demostró que para el año 2012, la extensión de la vivienda principal era de 125 m². Sin embargo, la pifia del Tribunal es intrascendente: lo que se cuestionó de la prueba fue que no explicó la variación de las áreas. Por tal razón, señaló que: «el dictamen presentado por el perito **Julio Cesar Bravo Garreta** no fundamenta su estudio, o al menos no lo detalla en el informe, respecto de las construcciones existentes y su estado para el año 2012, basado en elementos como por ejemplo, material fotográfico de dicha data, sobre todo porque en el anexo a su informe, se revelan imágenes del estado actual del inmueble para el 2020». Tal aserto se corrobora al examinar la prueba³⁴. En efecto, el perito se limitó a consignar el vocablo «bueno», a propósito del estado de las construcciones. Asimismo, el *ad quem* extrañó que el dictamen no hubiera explicado los métodos para calcular las áreas construidas. O el grado de vetustez para determinar el valor del bien. Ciertamente, cuando se expresó la metodología, nada se dijo sobre la edad de las construcciones.³⁵ Del mismo modo, se afirmó que «en ninguna parte de las descripciones antes mencionadas, se dio una explicación de los métodos a partir de los cuales se obtuvieron las medidas de las construcciones mencionadas, o su grado de

³⁴ PDF dictamen pericial, parte demandante. P. 5

³⁵Ejusdem P.8

antigüedad, entre otros aspectos, siendo esta una indeterminación que sí afecta la valoración que se hace del dictamen, puesto que se trataba de develar cómo era un inmueble en el pasado, ocho años antes, y el perito no expuso con exactitud cómo estableció los guarismos que según él, se presentaban en el año 2012». Aspectos frente a los cuales el censor no demostró en qué se cifró el error. Se limitó a exponer su disenso, pero no reveló en que consistió la tergiversación de la prueba. Solamente dijo: «[l]a parte demandante en casación observa que el ad quo incurrió, en relación con el peritaje presentado por el señor JULIO CESAR BRAVO GARRETA, en errores de hecho manifiestos y trascendentes en la apreciación de la prueba»³⁶.

Por otra parte, el censor reprocha que la sentencia hubiese advertido la insuficiencia del IPC para determinar con certidumbre el valor del inmueble para el año 2012. En efecto, dijo: *«el ataque que hace el ad quo al estudio del señor julio cesar bravo garreta referido a que no es suficiente el método de IPC para demostrar el valor del bien al año 2012, encontramos distorsión de la prueba, puesto que (...) la experticia explica la metodología avaluatoria en los siguientes términos: metodología de comparación de mercado (...) consulta a expertos evaluadores».* Sin embargo, para el Tribunal, el defecto de la experticia no estuvo en la investigación de los precios del mercado o en la consulta a expertos, sino, por el contrario, en el *«cálculo para determinar el valor del bien en cuestión, no puede hacerse simplemente determinando el valor actual de la edificación, para luego, conforme al IPC, ajustar dicho precio a su equivalente al año 2012, según su estado de conservación, puesto que la estructura para el año 2018, e incluso para el 2020, año de*

³⁶ P. 34.

presentación del dictamen, según se aprecia del álbum fotográfico obrante en el plenario, son diferentes, lo mismo que las condiciones del mercado». Luego, el ataque es desenfocado. Pues lo que el Tribunal plantea es la insuficiencia del cálculo a través del índice de precios al consumidor -IPC-. En efecto, dicho método no tiene en cuenta las variables del mercado para el año 2012, como lo es que el sector en donde se encuentra el bien es cercano «a la ciudad de Pasto, que ha presentado un gran desarrollo en los últimos años, lo cual es un hecho notorio». Adicionalmente, la precedente consideración tampoco fue objeto de censura.

2.3. Ahora bien, el cargo incurre en entremezclamiento de errores. El censor edificó su embate con fundamento en el yerro de facto. Sin embargo, en desarrollo del ataque, reprochó la falta de valoración conjunta de las experticias. Aspecto propio del error de derecho: *«[e]l Tribunal se sitúa en una posición aislada y desarticulada, muy insular, porque si hubiese valorado en su conjunto los dictámenes periciales, con seguridad entre uno y otro, en su contexto, haciendo una integralidad del material probatorio, alcanzaba sin más en el aspecto fundamental del objeto de la prueba a concluir que estábamos en el escenario de una lesión enorme».*

2.4. Así las cosas, se señalan pifias de derecho en que supuestamente incurrió el Tribunal. Ello, porque van dirigidas a cuestionar la falta de apreciación de las pruebas en conjunto. Es decir, denuncia, en últimas, la inaplicación del artículo 176 del Código General del Proceso. El error de derecho se presenta cuando se contrarían las normas que

gobiernan el régimen probatorio -en cuanto a la aducción, incorporación, mérito demostrativo, contradicción o apreciación- al momento de valorar jurídicamente los medios de convicción.

2.5. Así y todo, si en gracia de discusión los defectos técnicos evidenciados se pasaran por alto, no se advierte la violación medio de los artículos 1946 y 1947 del Código Civil. Al respecto, se ofrece lo que viene.

2.5.1. Las prestaciones a cargo de las partes, en el ámbito del contrato conmutativo, se miran como equivalentes³⁷. Son simétricas. Sin embargo, puede ocurrir que el desequilibrio económico de la convención sea de gran calado. En tal evento, el ordenamiento jurídico sojuzga la exorbitante desproporción entre las prestaciones. De allí que a letra del 1947 C.C. se prescriba que *«el vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella»*. Frente a las referidas circunstancias, y bajo precisas hipótesis³⁸, se dota de acción al contratante lesionado. De allí que la institución sea del todo excepcional. Esto es, procede, sólo, en los casos expresamente previstos

³⁷ Art. 1498 CC.

³⁸ Entre otras, compraventa de inmuebles – art. 1946 CC-; permuta de bienes de la misma especie –art. 1958-; aceptación de una asignación sucesoral -art. 1291-estipulación de intereses en el mutuo -art. 2231-; clausula penal -art. 160-; particiones -art. 1405-.

por el legislador (carácter restrictivo de la acción³⁹). Ahora bien, el justo precio es aquel que tenía al momento de la celebración del contrato.

2.5.2. En el caso concreto, la pretensión planteada reclama la acreditación del precio del inmueble enajenado: «[e]l justo precio se refiere al tiempo del contrato» (art. 1947 CC, inc. final). Del tal manera que quien invoca la lesión enorme está compelido a probar los hechos que la estructuran- «*incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o esta*»- (art. 1757 CC). Frente a tal temática, la sentencia no quebrantó la legalidad de las disposiciones denunciadas. El Tribunal extrañó la falta de contundencia de las experticias para acreditar el justiprecio al momento de la celebración de la convención. Ciertamente, la prueba del precio no se satisfizo. Tal como lo sostuvo el Colegiado de segundo nivel, no es suficiente, para efectos de determinar la valía del inmueble, «*hacer una simple depreciación de los valores actuales del predio y sus estructuras, haciendo una regresión en el tiempo para determinar conforme al IPC su equivalente al año 2012*», sin tener en cuenta las construcciones, morfología del terreno, características y áreas de cultivos que existían para el momento de la suscripción del contrato: «*al menos lo más aproximado posible a dicha calenda*».

Ahora bien, el *ad quem* estimó el informe pericial, presentado por el ingeniero Hernán Alban Hidalgo, en el cual

³⁹ Sobre el punto véase, en doctrina: DIEZ PICAZO, Luis/GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil. Vol. II*. Novena edición. Madrid. Ed. Tecnos. Págs. 112 a 114.

se demostraron las graves falencias de la experticia elaborada por Julio César Bravo Garreta. Sobre el punto, dicho documento señaló lo que viene: *«no aplicó bien la metodología tanto para calcular el valor del terreno, como también para calcular el valor de la construcción, además, como lo demuestra el registro fotográfico, no conoció las condiciones del predio para el año 2012, y si no investigó un registro fotográfico de esa época, es imposible imaginarse las condiciones en que se encontraba el predio, por lo tanto, también es muy difícil calcular el valor comercial del bien cuando las condiciones han cambiado»*. Así las cosas, en el *sub examine* se observa que el proceder del Tribunal no configuró yerro alguno. En efecto, valoró las experticias, contrastó la información vertida en ellas, reparó sobre las inconsistencias metodológicas de los dictámenes y concluyó que el precio del inmueble, para el año 2012, no se estableció fehacientemente. En pocas palabras, el *ad quem* no tuvo baremo de comparación entre lo recibido por el vendedor y el valor de bien enajenado. En tal virtud, la lesión enorme no se probó.⁴⁰

2.6. En definitiva, el cargo no se abre paso. En aplicación del inciso final del artículo 349 del Código General del Proceso, se impondrá condena en costas en contra del

⁴⁰ Como se sabe, *«[l]a determinación del justo precio que señala como factor de referencia el precepto acabado de citar, se fija generalmente y como la ha sostenido esta Corporación, con el dictamen pericial que sobre el inmueble objeto de enajenación se realice en el curso del proceso, no significando con esto, que los resultados de dicho dictamen no estén sujetos a la valoración que de ellos debe llevar a cabo el fallador quien ha de verificar la firmeza, precisión, calidad de fundamentos, competencia de los peritos y demás elementos probatorios que obren en el expediente (art. 241 del C.P.C.), de suerte tal que es dicho juzgador el que determina, apreciando todas las circunstancias del contrato que frente al caso resulten relevantes, ese "justo valor" de la prestación prometida que adolece de manifiesta inequidad económica»* (CSJ SC de 9 de agosto de 1995; recientemente: CSJ SC8456 de 2016).

recurrente. Las agencias en derecho se tasarán por el magistrado ponente -se tomará en cuenta la réplica de los opositores-.

IV. DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO. NO CASAR la sentencia proferida el 10 de marzo de 2021 por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto, en el proceso de la referencia.

SEGUNDO. Condenar en costas al recurrente. Inclúyase, en la liquidación de las costas, la suma de \$10.000.000, por concepto de agencias en derecho, que fija el Magistrado Ponente.

TERCERO. En su oportunidad, devuélvase el expediente a la Corporación de origen.

NOTIFÍQUESE

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

Presidente de Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Presidente de sala

Hilda González Neira
Magistrada

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo
Magistrado

Luis Alonso Rico Puerta
Magistrado

Octavio Augusto Tejeiro Duque
Magistrado

Francisco Ternera Barrios
Magistrado

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: DBDC65CFC3085DCC4CD8CAD2288A8C35B08B23DBCB8E32F9130F88CFD8CF272A
Documento generado en 2023-12-12