



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

**SALA DE CASACIÓN CIVIL**

**Magistrado Ponente**  
**FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ**

Bogotá, D.C., cuatro (4) de julio de dos mil trece (2013)

Discutido y aprobado en Sala de diecisiete (17) de abril de dos mil trece (2013).

**Ref: Exp. 0800131030032005-00243-01**

Decide la Corte sobre la admisibilidad de la demanda presentada por la Sociedad Rodolfo Steckerl Sucesores & Compañía Limitada para sustentar el recurso de casación que interpuso frente a la sentencia de 14 de junio de 2012, proferida por la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, dentro del proceso Ordinario que promovió contra el Banco de Colombia S.A. "*Bancolombia S.A.*".

**ANTECEDENTES**

1.- Ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, la actora promovió la acción estimatoria *-quantum minoris-*, tendiente a que se declarara la existencia de vicios

redhibitorios en el inmueble que le vendió su contendora, mediante la escritura pública 2890 de 16 de junio de 2004 y, la consecuente, disminución del precio al justo valor, así como condenar al pago de la indemnización compensatoria por los perjuicios causados (folios 112 y 113, cuaderno 1).

2.- Notificada la accionada se opuso a los pedimentos y adujo en su defensa *"la inexistencia de la causal invocada, por no configurarse los elementos necesarios para que se declare la existencia de vicios redhibitorios, ni para ejercer la actio quanti minioris, ni para obtener indemnización de perjuicios alguna"* (folios 140 a 145, cuaderno 1). Así mismo, llamó en garantía a la sociedad LLoreda S.A. por haberle entregado el predio en litigio en dación en pago.

Esta última, replicó formulando las excepciones de *"prescripción, caducidad, carencia de fundamento legal, buena fe y abuso del derecho de la parte demandante"* (folios 16 al 22, cuaderno 3).

3.- La primera instancia culminó con el fallo de 8 de febrero de 2011 que desestimó las pretensiones (folios 370 a 374, cuaderno 1).

4.- El Tribunal confirmó esa decisión al desatar la apelación propuesta por la actora, con sustento en los argumentos siguientes:

a.-) La finalidad de la acción redhibitoria es la rescisión del contrato o la rebaja proporcional del precio por la existencia de tales vicios, a elección del comprador. Si éste opta por la *quantum minoris* puede conservar el bien con el derecho a la disminución del precio a un valor justo.

El vicio oculto presupone la concurrencia de los presupuestos señalados por el artículo 1915 del Código Civil, esto es, “1. Haber existido al tiempo de la venta. 2. Ser tales, que por ello la cosa vendida no sirva para su uso natural o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio. 3. No haberlos manifestado el vendedor, y ser de tal magnitud que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o que el comprador no hay (sic) podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio”.

b.-) En este caso, la cosa al tiempo que ocurrió la venta adolecía de los defectos señalados por la actora. Tan así es que el banco nunca negó tal circunstancia. No obstante, ellos no tienen la calidad de redhibitorios, porque:

(i) Las cabezas de concreto enterradas en el lote vendido obstaculizaron el plan de trabajo trazado por la compradora para desarrollar allí, pero no lo afectó de tal manera que impidiera su uso natural, pues, según el dictamen y el avalúo,

luego de retirados tales materiales fue posible empezar la construcción de las bodegas planeadas cuando compró aquel.

(ii) El comprador pudo no conocer la existencia en el terreno de esos bloques, dado que había maleza y estaban enterrados debajo de la cota del nivel del mismo, de acuerdo con la experticia. Empero, ese vicio carece de la característica de grave e inherente a la cosa, amén que el costo invertido para retirarlos no fue significativo frente al valor del predio, por lo que no amerita declarar rebaja del precio.

(iii) La presencia de las torres de conducción de energía es notoria, evidente y, por ende, mal puede alegarse su desconocimiento y predicarse su ocultación.

(iv) Es extraño que el adquirente del fundo no haya visto los postes cuando lo inspeccionó para la negociación, siendo visibles y públicos, conforme emerge de las pruebas aportadas, y más cuando posee otro lote contiguo al C-1 que compró a Bancolombia S.A., por lo que bien pudo inferir que aquel también tendría redes eléctricas. De ahí, que en razón de su oficio pudo conocer tal situación y no puede decir ahora que la ignoraba para la fecha en que celebró el negocio jurídico.

5.- La promotora del litigio interpuso recurso de casación que concedió el *ad quem* y admitió esta Corporación, a

través de auto calendado 22 de noviembre de 2012 (folio 13, cuaderno 7).

6.- En tiempo hábil se presentó el escrito que contiene la sustentación de dicha impugnación (folios 15 al 34, cuaderno 7).

### CONSIDERACIONES

1.- La naturaleza extraordinaria y dispositiva del recurso de casación impone que la demanda que se formule para sustentarlo deba reunir las formalidades previstas en el artículo 374 del Código de Procedimiento Civil, entre las que es dable mencionar, la contenida en el numeral 3° que alude a *“la formulación por separado de los cargos contra la sentencia recurrida, con la exposición de los fundamentos de cada acusación, en forma clara y precisa. Si se trata de la causal primera se señalaran las normas de derecho sustancial que el recurrente estime violadas. Cuando se alegue la violación de norma sustancial como consecuencia de error de hecho manifiesto en la apreciación de la demanda o de su contestación, o de determinada prueba, es necesario que el recurrente lo demuestre. Si la violación de la norma sustancial ha sido consecuencia de error de derecho, se deberán indicar las normas de carácter probatorio que se consideren infringidas explicando en qué consiste la infracción”*.

2.- El libelo materia de estudio contiene un único cargo, en el que la censura, apoyada en la causal primera de casación, denuncia la violación del artículo 1915 del Código Civil, a causa de haber incurrido en error de hecho en la contemplación objetiva de la prueba, dislate conocido como "*preterición de prueba*".

En la sustentación expone:

a.-) El fallo opugnado asentó que los vicios existían cuando se ajustó la venta del predio, pero las líneas eléctricas eran notorias y evidentes, por lo que mal puede predicarse su ocultación. Esta inferencia es equivocada porque:

(i) Las decisiones deben ceñirse a las pruebas recaudadas, sin que al juzgador le sea permitido suponer o dar por ciertos hechos con base en una apreciación subjetiva.

(ii) En la inspección judicial de 11 de abril de 2007 consta que desde el lote C-2 no alcanza a divisarse las torres de energía del C-1, pues en su acta se consignó: "*(...) 'desde el lote de termoflores y ubicados en la entrada del mismo lote que se encuentra desde la vía 40 se observa a la distancia las torres metálicas de conducción de energía eléctrica y las torres con postes de cemento son visibles desde la parte externa del lote en mención hacer corrijo ubicados sobre la acera, los postes de cemento descritos arriba ubicados dentro del lote C1 no son*

*visibles fácilmente, uno se observa después de detenimiento se observa detrás de la primera torres de estructura metálica sin que se pueda distinguir dentro de qué predio se encuentra. En la acera opuesta al lote de termoflores se encuentran las oficinas de Rodolfo Steckerl Sucesores & Cía.' " (sic).*

(iii) El ingreso al terreno acaeció ocho meses después de su compra, conforme lo evidencia el acta de entrega de 17 de junio de 2004.

(iv) En la hipótesis de que el demandante estuviera enterado de la existencia de las torres, ello no es indicativo de que conociera el acta de compromiso N°417.79-XII-97-22 de 31 de julio de 1998, suscrita entre LLoreda S.A. y Elantra S.A. E.S.P., la que ni fue elevada a escritura pública ni inscrita en la matrícula inmobiliaria respectiva. En ella se constituyó implícitamente una servidumbre eléctrica y otra de tránsito, lo que obliga a dejar una carretera de 7.5 metros de ancho, contados a partir del eje de los postes de la línea 34.5 Kv., y a conectarla con la del terreno comprado.

b.-) La sentencia erró al concluir que la aludida infraestructura no afecta la propiedad del inmueble, puesto que el gravamen impide la exploración comercial de una significativa franja de terreno, incluso superior a los retiros que por ley deben dejarse.

Así lo demuestra la experticia con la tasación del daño emergente y el lucro cesante, pues, más de la tercera parte del fundo es inexplorable por el gravamen soportado que impone dejar libre un espacio superior al exigido por las normas de urbanismo. Por tanto, es patente el dislate cometido al escrutar la prueba, máxime que los peritos no conceptuaron los aspectos tomados en consideración por el fallador.

La sola presencia de las servidumbres configuran el vicio redhibitorio, en cuanto que se cumplen los requisitos del artículo 1915 del Código Civil, toda vez que existía cuando se realizó el negocio jurídico e impide la explotación de la tercera parte del terreno, sirviendo imperfectamente para el uso pretendido, amén de que la vendedora no enteró al estipulante del mismo.

Por tanto, al concurrir los elementos estructurantes del referido defecto están fundadas las pretensiones de la parte actora.

c.-) En punto de la acción redhibitoria y la obligación del vendedor de resarcir los perjuicios causados se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en los fallos cuyos apartes pertinentes se transcriben en el cargo resumido.

3.- Es notoria la ineptitud del único cargo propuesto frente a la sentencia recurrida, puesto que la norma aducida como quebrantada no es sustancial. Se desatiende de esta manera la

expresa exigencia del numeral 3º del aludido artículo 374 de que la acusación sustentada en la causal primera de casación debe indicar la disposición de "*derecho sustancial*" infringida.

Esta clase de preceptos tienen como característica que consagran derechos subjetivos. De ahí que dentro de tal categoría sólo están comprendidos los que " '*en razón de una situación fáctica concreta, declaran, crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas también concretas entre las personas implicadas en tal situación...*' ", sin que ostenten esa calidad los que se " '*limitan a definir fenómenos jurídicos o a descubrir los elementos de éstos o a hacer enumeraciones o enunciaciones, como tampoco las tienen las disposiciones ordinativas o reguladoras de la actividad in procedendo*' " (CLI, pág. 241, decisión reiterada en múltiples pronunciamientos, entre ellos, los autos de 10 de agosto y 28 de noviembre, ambos de 2012, dictados en los expedientes N° 2001 00712 01 y 2008 00064 01; de 4 y 6 de marzo de 2013, expedientes N° 2008-00284-01 y 2008-00162-01, respectivamente).

Ciertamente, el recurrente denuncia como vulnerado sólo el artículo 1915 del Código Civil, según el cual "*Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 1.) Haber existido al tiempo de la venta. 2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio. 3.) No haberlos manifestado el*

*vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.”*

Este canon simplemente señala cuáles son los elementos que configuran el denominado vicio redhibitorio, sin que declare, atribuya o extinga un derecho subjetivo, en cuya virtud su titular esté investido de poder para reclamarlo. Por tanto, no es de estirpe sustancial, pues, repítese, se circunscribe a precisar los presupuestos estructurales del citado defecto oculto.

Que los preceptos que refieren los supuestos de un fenómeno jurídico no participan de la aludida naturaleza está decantado por la jurisprudencia. Así, por ejemplo, la Corte respecto del artículo 745 advirtió que contiene “...los requisitos para que [la tradición] tenga validez y algunas condiciones para que surtir la misma...” y consideró que no “*contempla derechos subjetivos u obligaciones, de manera particular e individualizada, condición para responder al concepto de regla jurídica sustancial*” (Auto de 6 de marzo de 2013, Exp.N° 2008-00162-01).

Si bien el citado artículo 1915 está consagrado en el Código Civil, lo cierto es que ello no comporta su carácter sustancial, pues, tal como lo ha expuesto la Sala “*la naturaleza de una norma no depende de la codificación que la contiene, ni de su ubicación dentro de la misma, sino de su objeto; por eso en el Código Civil y en el de Comercio, que comprenden fundamentalmente normas sustanciales, están contenidas*

*algunas disposiciones de carácter procesal, a su vez, el estatuto procesal civil, compendio principal de los preceptos procesales, contiene también algunas de índole sustancial"* (Auto de 16 de febrero de 2007, Exp.2001 00405 01).

Sobre la conclusión de que la norma citada por la recurrente no tiene la connotación pretendida, la Corporación sostuvo que *"alguna de las muchísimas normas que el censor denuncia como infringidas, ora por inaplicación o por aplicación indebida, no son de estirpe sustancial. En efecto: (...) los textos 745, 746, 1494, 1608, 1893 y 1915 Ibídem [Código Civil], se reducen a enumerar respectivamente, los requisitos para la validez de la tradición, las fuentes de las obligaciones, los supuestos en que el deudor se coloca en mora, los elementos que integran la obligación de saneamiento por evicción y las características que deben tener los vicios redhibitorios (...)"*. (Sent. Cas. Civ. de 24 de octubre de 1975, G.J.CLI, pág. 244 y s.s.).

4.- Con independencia de cualquier otra deficiencia técnica de que adolezca el cargo, la falta de señalamiento de por lo menos una de las normas sustanciales que gobiernan el caso aparece indefectiblemente su ineptitud formal. Por consiguiente, se impone la no aceptación del libelo respectivo a trámite y, por ende, la deserción de la impugnación extraordinaria.

## DECISIÓN

Con fundamento en lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil

## RESUELVE

Primero: Declarar inadmisibile la demanda y, en consecuencia, desierto el recurso de casación interpuesto por la Sociedad Rodolfo Steckerl Sucesores & Compañía Limitada frente a la sentencia de segunda instancia dictada dentro del proceso de la referencia.

Segundo: Devolver por la secretaría el expediente al Tribunal de Origen.

## Notifíquese



MARGARITA CABELLO BLANCO



RUTH MARINA DÍAZ RUEDA



FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ



ARIEL SAIZAR RAMÍREZ



Arturo

ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ



JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ