

174

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL DEPARTAMENTO
ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

San Andrés, Isla, doce (12) de Mayo de dos mil Catorce (2014)

MAGISTRADO PONENTE: JOSE MARÍA MOW HERRERA

Procedimiento Oral y por Audiencias

EXPEDIENTE No.: 88-001-23-33-000-2013-00023-00
M. CONTROL: CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
DEMANDANTE: FINIGAN CULLMOORE FRANCISCO HUFFINGTON
ARCHBOLD
DEMANDADO: MUNICIPIO DE PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA

OBJETO

Agotadas las etapas procesales establecidas en la Ley 1437 de 2011, Procede la Sala a dictar sentencia dentro del proceso iniciado por FINIGAN CULLMOORE FRANCISCO HUFFINGTON ARCHBOLD, en contra del MUNICIPIO DE PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.

1. PRETENSIONES

*"como consecuencia de los anteriores Hechos y Omisiones respetuosamente solicito al señor juez se sirva **DECLARAR** Rescindido, por Lesión Enorme, el Contrato de Compraventa, contenido en la Escritura Pública número cuarenta y nueve (49), de fecha Mayo Doce (12) de Dos Mil Once (2011), otorgada en la Notaría Única de Providencia, Isla, celebrado entre el demandante, en su condición de Vendedor y el Municipio de Providencia, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de Comprador; y como consecuencia de la anterior declaración se **CONDENE** a la parte demandada para que dentro de un término improrrogable de Cinco (5) días ejerza la opción consagrada en el Artículo 1948 del Código Civil, y por tanto escoja entre, completar el precio del inmueble en valor constante a la fecha de la devolución (Indexación), más los intereses comerciales certificados por la Superintendencia Financiera, o restituir el mencionado Inmueble a la parte demandante, y éste a devolver el precio recibido. Que en el evento en que la parte demandada guarde silencio dentro del término antes indicado, se le condene al pago del saldo del precio en valor constante y con los intereses comerciales; y se le condene al pago de los frutos del inmueble, calculados para el caso presente desde la fecha de la*

Escritura Pública de compraventa del mencionado Inmueble. Igualmente se condene a la parte demandada al pago de las Costas y Perjuicios."

2. HECHOS

El apoderado judicial de la parte demandante señala que:

1. El señor FINIGAN CULLMOORE FRANCISCO HUFFINGTON ARCHBOLD y el Municipio de Providencia y Santa Catalina, celebraron un contrato de compraventa de cuatro (4) inmuebles, mediante escritura pública No. 49 de mayo 12 de 2011, otorgada en la Notaría Única de Providencia, Isla.
2. El 25 de febrero de 2011, los miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, LEONOR AGUDELO BLANCO y DURCEY STEPHENS LEVER, "afirmaron que a solicitud de la Alcaldía Municipal de Providencia", realizaron avalúo de los inmuebles objeto del referido contrato, determinándolo en la suma de \$639.154.235.
3. No obstante el avalúo anterior, el precio de la venta fue de \$283.711.715,16, por lo que en razón a ello, existe una desproporción aritmética de las prestaciones en el límite exigido por el legislador en perjuicio del vendedor, debido a que dichos inmuebles fueron vendidos en un precio inferior a la mitad de su precio real, existiendo por tanto, lesión enorme para el vendedor.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LAS PRETENSIONES

- Artículos 1946, 1947, 1887, 1888 del Código Civil.
- Artículo 32 Ley 57 de 1887.
- Artículos 104, 155 num. 5°, 161 num. 1°, 162 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-Ley 1437 de 2011

4. TRÁMITE

La presente demanda fue radicada ante el Juzgado Único Contencioso Administrativo de este Circuito Judicial, Despacho que mediante auto de abril 18 de 2013 resolvió remitirla a este Tribunal por competencia por el factor de la cuantía (fls. 22-23 cdno. ppal.)

Llegado el expediente a esta Corporación, mediante proveído de mayo 16 de 2013 se inadmitió la demanda (fls. 28-29 cdno. ppal.)

Teniendo en cuenta que la demanda fue corregida dentro de la oportunidad legal, fue admitida el día 07 de junio de 2013, ordenando tramitarse por el

procedimiento ordinario de primera instancia previsto en el Título V, Capítulo IV del C.P.A.C.A. (fls. 36-37 cdno. ppal.)

El día 23 de enero de 2014 se celebró la Audiencia Inicial, donde se resolvió sobre el saneamiento del proceso, excepciones previas, fijación del litigio, conciliación y se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas por las partes, (fls. 77-86 cdno. ppal.)

Posteriormente, el 21 de febrero de 2014 se inició la audiencia de pruebas, la cual se continuó el 26 de febrero del año en curso y el 18 de marzo de 2014, donde se practicaron todas aquellas que fueron decretadas y oportunamente allegadas al proceso, y se dio aplicación al inciso tercero del artículo 181 de la Ley 1437 de 2011, ordenándose a las partes la presentación por escrito de los alegatos de conclusión (fls. 98-102, 107-111 y 113-117 del cdno. ppal.)

Se registra proyecto de fallo el siete (7) de Mayo de dos mil catorce (2014) (fl. 173 cdno. ppal.)

5. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

El Municipio de Providencia y Santa Catalina, mediante su apoderado judicial contestó la demanda señalando que el hecho 1º es cierto, el 2º, 3º y 4º son parcialmente ciertos, el 5º no es cierto y el 6º se atiene a lo que se pruebe dentro del proceso.

Señala, que se opone a cada una de las pretensiones de la demanda por carecer de fundamento legal y fáctico, en razón a que la celebración del contrato fue libre y voluntaria. Que el hecho de que exista un avalúo, es un precio de referencia y por tratarse de un ente público siempre busca el precio más favorable, y además fue un negocio solemne que se elevó a escritura pública.

Indica, que el negocio jurídico se llevó a cabo por intermedio de la Escritura Pública No. 049 de mayo 12 de 2011, se registró en la Oficina de Instrumentos Públicos el 13 de mayo y la demanda fue presentada el 07 de junio de 2013, por lo cual, se presentó el fenómeno de la "prescripción de la acción contractual que es de dos años".

6. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.

Parte Demandante:

El apoderado judicial de la parte actora además de reiterar lo expuesto en la demanda, señala que el H. Consejo de Estado ha manifestado que para que

proceda la acción de rescisión del contrato por lesión enorme se deben cumplir los siguientes presupuestos: 1. Que haya lesión en la proporción que establece el artículo 1947 del C.C.; 2. Que se trate de contratos respecto de los cuales la ley lo admite (Art. 1949 C.C.); 3. Que la pretensión se reclame dentro del término que la ley concede al efecto (Art. 1954); 4. Que el bien se conserve en poder del comprador (Art. 1951 C.C.) y 5. Que no se trate de un contrato aleatorio.

Argumenta, que los anteriores presupuestos se configuran en el presente asunto, por lo cual, es procedente la presente "acción administrativa".

Indica, que la aceptación parcial respecto del hecho segundo por parte de la demandada, constituye un absoluto desconocimiento de la nueva tendencia jurídica de no considerar la lesión enorme como vicio del consentimiento, sino un vicio objetivo del contrato; que lo importante para que se configure es que se pruebe la existencia del desequilibrio económico que sufre alguna de las partes contratantes en los términos del Art. 1946 del C.C.

Alega, que antes de la fecha de celebración del contrato de compraventa, la Alcaldía solicitó un avalúo, el cual determinó que el valor de los inmuebles era de \$639.154.235.

Agrega, que el cuaderno de anexos #1 consta de 120 folios, el cual contiene una serie de documentos importantes que sirvieron de soporte para que la demandada expidiera la Resolución No. 172 de abril 1° de 2011, por medio de ella cual declaró procedente y justificada la celebración de un contrato de compraventa de inmuebles en la modalidad de contratación directa.

Afirma, que mientras el perito nombrado por el Tribunal sostiene que total del área del terreno es de 83.727.08 m², los peritos contratados por la demandada dijeron que dicha área era de 83.716.23 m², existiendo un mínimo margen de error de 10.85 metros cuadrados.

Que de la misma manera, mientras el perito nombrado en el proceso valoró el inmueble en la suma de \$645.143.070, los peritos que realizaron el dictamen para la entidad demandada, lo valoraron en \$639.154.235, lo que daría como diferencia la suma de \$5.988.835, que se justifica por las fechas en que se rinden los dictámenes.

Que así las cosas, el dictamen rendido dentro del proceso es suficientemente contundente, claro y preciso, debidamente fundamentado, conducente en relación con el hecho a probar; por lo cual, no existe duda de su imparcialidad, pues, se surtió la contradicción y las demás pruebas recaudadas y aportadas

por las partes no lograron desvirtuarlo, en consecuencia, es eficaz desde el punto de vista probatorio.

Respecto de la objeción por error grave formulada por el apoderado de la parte demandada, solicita que no se tenga en cuenta al no estar acorde con el Art. 238 del C.P.C., porque el objetante debe "precisar el error y pedir las pruebas para demostrarlo", además, porque el Tribunal ya resolvió sobre la prueba solicitada en la audiencia de pruebas llevada a cabo el 18 de marzo del año en curso.

Sostiene, que contra la anterior decisión el objetante guardó silencio, por tanto, quedó "huérfano" de la prueba con la que pretendía demostrar la existencia de dicho error en el dictamen rendido por el perito. Además de esto, indica, que las razones expuestas por el objetante no tienen la entidad suficiente para determinar la existencia de dicho error, máxime cuando en la misma audiencia el auxiliar de la justicia hizo las aclaraciones pertinentes frente a las solicitadas varias veces por las partes.

En el mismo sentido manifiesta, que no cualquier error tiene la condición de grave, ya que debe ser un "error manifiesto de hecho, protuberante", como lo ha reiterado el II. Consejo de Estado, así como la misma Corte Suprema de Justicia, y en el presente caso ese error señalado por el objetante no tiene esas calidades.

Finalmente manifiesta, que si bien es cierto que la prueba pericial constituye el medio idóneo, adecuado y determinante para demostrar la lesión enorme, en el presente proceso han ocurrido tres (3) circunstancias importantes que determinaron el justo valor, tales como: "1. La parte demandada arrimó al expediente que contiene la presente demanda el "cuaderno de anexos #1", a solicitud del Magistrado Ponente, y dentro de dicho cuaderno se encuentra documento firmado por las peritos contratadas por dicha parte demandada para avaluar dicho inmueble, por medio del cual "Determinaron el Avalúo" del mencionado inmueble y en razón a ello reconoció la **AUTENTICIDAD** de dicho Avalúo, acorde como lo determina el Art. 244 Inc. 5° del Nuevo Código General del Proceso. 2. La parte demanda, por intermedio de Apoderado, aceptó la existencia de dicho avalúo al darle contestación a la demanda, concretamente al hecho segundo de la misma, configurándose la Confesión por Apoderado Judicial, por las razones antes expuestas (Art. 195 Nuevo CGP). 3. Porque el perito nombrado por el juzgado hizo el avalúo del inmueble, casi igual al suministrado por las peritos contratadas, por la parte demandada, con un mínimo margen de error, básicamente por la diferencia de la época en ambos dictámenes fueron presentados. Luego no existe duda de estar debidamente acreditado el justo valor de la cosa, y por lo tanto demostrada la lesión enorme, a favor de mi poderdante, en su condición de vendedor de dichos inmuebles."

Parte Demandada:

El apoderado judicial de la entidad además de reiterar lo expuesto en la contestación de la demanda señala, que en el interrogatorio de parte practicado durante la inspección judicial, da cuenta que el vendedor se encuentra totalmente confundido, pues, *"sostiene que la negociación con el municipio se hizo un avalúo de los predios que el vendió por valor de \$639.154.235 (...) pero que dicho valor se refiere a nueve predios (...). Pero conforme a la escritura pública No. 049 de Mayo 12 d e2011, el señor Finigan Huffington vendió al municipio de Providencia cuatro predios (...)"*

En cuanto al dictamen pericial rendido en el proceso indica, que el perito sostiene que en la escritura de venta aparecen cuatro predios pero en la práctica son tres; que el perito hizo un avalúo sobre un área de 83.727.08 metros cuadrados, cuando en la escritura el área de los predios vendidos arroja la suma de 62.779.86 metros cuadrados.

Afirma, que el demandante y el perito pretenden que se incluya en el valor del predio una cerca y unos árboles frutales, pero dichas pretensiones no fueron solicitadas en la demanda, y aunque lo hubiere solicitado, son accesorios, por lo tanto, no se avalúa sino el predio teniendo en cuenta su ubicación.

Alega, que *"el perito confusamente avaluó los predios que el mismo dice no son 4 predios sino tres que el señor FINIGAN HUFFINGTON, vendió al Municipio de Providencia en la suma de CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS VENTE PESOS (\$425.804.820), LA MITAD DE DICHA SUMA SERIAN DOSCIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL CON CUARENTA Y UN CENTAVO (\$212.902.000) y el precio de la venta que aparece en la escritura pública No. 049 de Mayo 12 de 2011, es por la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS (\$283.711.715) ES DECIR EL PRECIO FUE SUPERIOR A LA MITAD DEL PRECIO JUSTO Y NO INFERIOS, de donde se infiere que no existió ninguna lesión enorme."*

Concluye, manifestando que al no existir lesión enorme solicita que se despachen desfavorablemente las súplicas de la demanda.

Concepto del Ministerio Público:

La Representante del Ministerio Público rinde su concepto en los siguientes términos: señala, que sobre el cumplimiento de los presupuestos para que proceda la lesión enorme, considera que se pudo verificar con el acervo probatorio que obra en el proceso, la existencia y validez del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 49 de mayo 12 de 2011.

Que de conformidad con la declaración de parte realizada en la inspección judicial, el demandante manifestó que reconocía la firma impuesta en la escritura pública que contiene el contrato de compraventa, pero, además se estableció que aunque éste no domina el idioma castellano, se asesoró con persona de confianza para que revisara los documentos que formalizaron el contrato de compraventa, por lo que ha de descartarse vicios del consentimiento.

Indica, que en el presente caso, las pruebas aportadas y practicadas dentro del proceso fueron claramente pertinentes, conducentes, útiles y eficaces para llegar a la verdad fáctica y determinar que existió un contrato válido pero que generó un resultado injusto para el vendedor por la existencia del desequilibrio económico del negocio concretado en la compraventa contenida en la escritura pública No. 49 de mayo 12 de 2011.

Agrega, que existen en el plenario dos pruebas importantes, las cuales corresponden a los experticios o informes de peritos, que aclaran la cabida y el valor patrimonial de los inmuebles objeto de la venta, los cuales deben valorarse en conjunto y complementarios. Que la primera experticia realizada antes de solemnizarse la compraventa, protocolizado y parte integral del procedimiento contractual estatal; y el segundo, realizado en la inspección judicial que se llevó a cabo en lugar de ubicación de los inmuebles, el cual complementa el primero, ya que las diferencias no sustanciales entre los dos peritajes corresponden a las metodologías aplicadas.

Considera, que estos dictámenes llegaron probar que la Alcaldía del Municipio de Providencia, por su propio interés y en cumplimiento de orden legal, ordenó un avalúo previo a la compraventa y de esa forma, a través de su representante legal hizo la oferta al demandante, oferta que entendió éste en menor cabida superficial pero que en escritura pública aceptó válidamente de acuerdo como se estipuló. Así el negocio tuvo como base legal un valor de \$639.154.235 sobre una cabida global de los inmuebles que quedaron contenidos y descritos en la escritura que solemnizó la compraventa, pero el precio dado en el documento \$283.711.715,16, resultado de los menores recursos incorporados al negocio por parte del municipio, ser un valor pagado injusto y desproporcionado a la cabida de los inmuebles vendidos e incluidos en la escritura pública objeto de la compraventa, causando este hecho, al momento de la solemnización de la compraventa, una lesión al vendedor por desequilibrio económico."

En este orden, señala que queda probado que el valor de los inmuebles objeto de la compraventa debieron tener un valor de \$639.154.235 como valor reconocido por las partes de conformidad con el previo avalúo de la

compradora, y en realidad se pagó \$283.711.715,16, es decir, menos de la mitad del justo precio.

Por las anteriores consideraciones, solicita que se resuelva de manera favorable las pretensiones del demandante, por estar probado el desequilibrio económico causado a éste con el injusto valor dado al objeto de la compraventa, respecto al precio ofertado por la entidad compradora, de conformidad con el avalúo previo y que hizo parte integral del proceso de contratación.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

En esta oportunidad, corresponde a la Sala de Decisión de este Tribunal Contencioso Administrativo, determinar si se presentó o no la lesión enorme en la celebración del contrato de compraventa suscrito con la Alcaldía de Providencia y Santa Catalina mediante escritura pública No. 049 de mayo 11 de 2012.

Lo probado dentro del proceso:

De las pruebas decretadas y practicadas en el proceso, se resaltan las siguientes:

- Copia autenticada de la Escritura Pública No. 049 de mayo 12 de 2011 (fls. 8-11 cdno. ppal.).
- Copia simple de los certificados de libertad y tradición expedidos por la Oficina de Instrumentos Públicos de San Andrés de los inmuebles con matrícula No. 450-14951, 450-15955, 450-15962, 450-15912 y 450-15916 (fls. 12-16 cdno. ppal.)
- Inspección Judicial con intervención de perito en los lotes objeto de esta controversia, realizada el día 26 de febrero de 2014 (fls. 107-111 cdno. ppal.)
- Interrogatorio de Parte al demandante, recepcionado el día 26 de febrero de 2014 (fls. 107-111 cdno. ppal.)
- Dictamen pericial rendido por LUIS PARRA GRANADOS (fls. 118-138 cdno. ppal.)

- Copia autenticada de Estudios Previos de la Alcaldía Municipal de Providencia y Santa Catalina (fls. 2-6 cdno. Anexo #1)
- Copia autenticada del oficio de marzo 10 de 2011, mediante el cual la Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina remite original del avalúo comercial No. 004-20114, del inmueble ubicado en el sector FARENOUGH BUSH GROUND de propiedad de FINIGAN HUFFINGTON (fl. 18 cdno. Anexo #1)
- Copia autenticada del avalúo comercial No. 004-20114, del inmueble ubicado en el sector FARENOUGH BUSH GROUND de propiedad de FINIGAN HUFFINGTON, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (fls. 19-33 cdno. Anexo #1)
- Copia autenticada del oficio de marzo 29 de 2011, mediante el cual la Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina remite original de anexo del avalúo comercial No. 004-20114, del inmueble ubicado en el sector FARENOUGH BUSH GROUND de propiedad de FINIGAN HUFFINGTON (fl. 92 cdno. Anexo #1)
- Copia autenticada del Anexo al Informe de avalúo comercial de los lotes rurales en la vereda de Farenough Municipio de Providencia, de propiedad de FINIGAN HUFFINGTON, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (fls. 93-96 cdno. Anexo #1)
- Copia autenticada del Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble suscrito entre FINIGAN CULLMOORE FRANCISCO HUFFINGTON ARCHBOLD y JANET ANTONIA ARCHBOLD HOWARD en calidad de Alcaldesa del Municipio de Providencia Isla, de fecha mayo 10 de 2011 (fls. 102-105 cdno. Anexos #1)
- Copia autenticada del Otro Si al Contrato de Promesa de Compraventa sobre inmuebles celebrado entre el Municipio de Providencia y Santa Catalina y Finigan Cullmoore Francisco Huffington Archbold, de fecha mayo 12 de 2011 (fl. 106 cdno. Anexos #1)
- Copia autenticada de la Resolución No. 172 de Abril 1° de 2011 de la Alcaldía Municipal de Providencia y Santa Catalina, mediante la cual declara procedente y justificada la celebración de un contrato de compraventa de inmuebles en la modalidad de contratación directa y ordena la celebración de un contrato de compraventa por medio del cual

se adquieren bienes inmuebles de propiedad del señor Finigan Huffington. (fls. 114-118 y 120 cdno Anexos #1)

- Copia autenticada de la Ejecución del Presupuesto Autorización de Pago de mayo 26 de 2011, por valor de \$283.711.715.16 (fl. 119 cdno Anexos #1)

Análisis de la Sala

Previo a resolver el asunto de la referencia, se hace menester reiterar, que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

De la lesión enorme:

La lesión enorme es el detrimento que sufre una de las partes de un contrato de compraventa de bien inmueble, sea el comprador o deudor, lo cual genera un gran desequilibrio o desproporción prestacional objetiva más no subjetiva y por lo cual, es susceptible de rescisión o ajuste mediante la respectiva acción cuyo titular será el perjudicado.

Dicha figura se encuentra regulada en el Código Civil, concretamente en los artículos 1946 a 1954, tales disposiciones establecen que el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme, ésta la sufre el vendedor cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, y el comprador la sufre cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga; asimismo, indica que el justo precio se refiere al tiempo del contrato.

El artículo 1948 de la mencionada normativa regula las facultades del comprador y vendedor frente a la rescisión, así:

"ARTICULO 1948. FACULTADES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A LA RESCISIÓN El 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.

No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato."

El H. Consejo de Estado¹ ha señalado, que la lesión enorme 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 alguno de ellos: aceptación de la herencia, partición de la herencia, compraventa de bienes inmuebles, permuta de bienes inmuebles, intereses de mutuo, contrato de anticresis e hipoteca.

Ha sostenido el Máximo Tribunal en lo Contencioso Administrativo, que la figura de lesión enorme tiene aplicación en la contratación estatal en los mismos términos que en el derecho privado, siempre que se cumplan los supuestos jurídicos que la ley prevé, concretamente ha indicado:

"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 Sección² 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 atentar 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 rescisión³.*

*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 2000⁴, 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***

¹ CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B. Sentencia de Agosto veintinueve (29) de dos mil doce (2012, rad.: 07001-23-31-000-2000-00262-01 (22307). CONSEJERO PONENTE (E): Dr. DANILO ROJAS BETANCOURTH.-

² 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 de 2001, exp. 14415, C.P. Ricardo Hoyos Duque.

³ 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.

⁴ 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.

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; es decir, "In]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"⁵. Al respecto la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, se ha pronunciado sobre la lesión enorme en el siguiente sentido:

La 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 contratar⁶.⁷ (Subraya y negrilla de la Sala).

En este orden, como se indicó en precedencia, de conformidad con el artículo 1948 del Código Civil, una vez cumplidos los presupuestos para que se configure la lesión enorme, el vendedor o comprador quien la sufre podrá intentar la terminación del contrato-acción rescisoria- u optar por el reajuste del precio recibido o pagado al justo valor acreditado en el proceso, estas opciones, con la finalidad de lograr el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones. "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."⁸

Finalmente, el H. Consejo de Estado ha establecido que para que proceda cualquiera de las dos soluciones antes señaladas, es menester 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

⁵ Corte Constitucional, sentencia C-153 de 19 de marzo de 1997, M.P. Vladimiro Naranjo Mesa.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia n.º 119, de 9 de diciembre de 1999.

⁷ CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B. Sentencia de Agosto veintinueve (29) de dos mil doce (2012, rad.: 07001-23-31-000-2000-00262-01 (22307). CONSEJERO PONENTE (E): Dr. DANILO ROJAS BETANCOURTH.-

⁸ CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B. Sentencia de Agosto veintinueve (29) de dos mil doce (2012, rad.: 07001-23-31-000-2000-00262-01 (22307). CONSEJERO PONENTE (E): Dr. DANILO ROJAS BETANCOURTH.-

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.

Ahora bien, conforme a lo expuesto, el presente debate, como ya se advirtió, se contrae a establecer si existe lesión enorme, para lo cual se deben esclarecer los siguientes puntos:

(i) Qué se vendió, es decir, cuáles fueron los inmuebles objeto del contrato de compraventa.

(ii) Determinar el valor que se pagó por dichos inmuebles.

(iii) Verificar si el valor pagado cumple el tope definido en la ley, para que pueda considerarse lesión enorme, para acceder o no a las pretensiones de la demanda.

Para demostrar la lesión enorme, el demandante acompañó con la demanda la escritura pública No. 049 de mayo 12 de 2011 otorgada en la Notaría de Providencia, pero además, solicitó oficiar al ente territorial demandado, para que allegara copia del avalúo realizado antes de la celebración de la compraventa, asimismo el Magistrado Ponente decretó prueba de oficio, donde se solicitó que el Municipio allegara los documentos antecedentes, concomitantes y posteriores al contrato de compraventa.

De conformidad con la Escritura Pública No. 049 de mayo 12 de 2011 otorgada en la Notaría de Providencia, entre las partes del sub lite, esto es, FINIGAN CULLMOORE FRANCISCO HUFFINGTON ARCHBOLD (vendedor) y el MUNICIPIO DE PROVIDENCIA (comprador), se celebró contrato de compraventa, donde el primero "transfirió a título de venta real y enajenación perpetua" al segundo, los siguientes inmuebles: "PRIMER LOTE: Ubicado en el sector denominado FARENOUGH con registro catastral número 000000040283000; SEGUNDO LOTE: Ubicado en el sector denominado FARENOUGH BUSH GROUND, con registro catastral número 000000040285000; TERCER LOTE: Ubicado en el sector denominado FARENOUGH BUSH GROUND, con registro catastral número 000000040285000; CUARTO LOTE: Ubicado en el sector denominado FARENOUGH, con registro catastral número 000000040284000".

De la misma manera, en dicho documento público se pactó como precio de la venta, la suma de "DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE PESOS CON 16/100 MONEDA CORRIENTE (\$283.711.715,16)".

El avalúo hecho por la Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, indica que éste fue solicitado por la Alcaldía Municipal de Providencia y fue practicado en el lote rural ubicado en la vereda Farenough del Municipio de Providencia, de propiedad de Finigan Huffington; dicho informe fue rendido el 25 de febrero de 2011.

El mencionado avalúo fue realizado respecto de seis (6) inmuebles identificados con los siguientes números catastrales: 00-00-0004-0283-000, 00-00-0004-0284-000, 00-00-0004-0285-000, 00-00-0004-0348-000, 00-00-0004-0370-000, 00-00-0004-0385-000 y 00-00-0004-0386-000 y, con las matrículas inmobiliarias: 450-0015912, 450-0015916, 450-0015955, 450-0015962, 450-0014985, 450-0018530 y 450-0014984.

Se señala allí mismo, en el numeral 5° denominado INFORMACIÓN DEL PREDIO: *"Para el ejercicio avaluatorio se tomara como premisa que físicamente el inmueble bajo estudio está compuesto por nueve predios, que debido a su ubicación en el sector es conveniente estudiarlo como uno solo. En ese orden de ideas, los linderos y medidas del lote englobado para efectos serán sustraídos de la información suministrada por el peticionario y las visitas de campo. No obstante es importante señalar que existen grandes discrepancias entre los datos suministrados por el vendedor y las consignadas en las diferentes instituciones del medio (IGAC, Superintendencia de Notaria, Catastro Municipal)... Como resultado del análisis y de la verificación en campo del perito se concluye que las medidas y linderos que más se ajustan a las condiciones físicas y legales son las suministradas por el propietario, razón por la cual se adoptan para ser utilizadas en el ejercicio avaluatorio"*

De la misma manera, establece que el total del área evaluada corresponde a 83.716,23 metros cuadrados, y el valor del avalúo se determina en la suma de SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$639.154.235).

Por otro lado, el anexo al informe del anterior avalúo, dictamina para los lotes con número catastral: 00-00-0004-0283-00, 00-00-0004-0283-00, 00-00-0004-0283-00, 00-00-0004-0284-00, 00-00-0004-0285-00 y 00-00-0004-0285-00, los cuales tienen un área total de 40.200,62 metros cuadrados, un valor de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES TRECIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (\$248.304.497,66), para los pastos para ganado la suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$8.248.635) y para árboles frutales TRES MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS (\$3.508.582,50), lo que da como resultado, para el total del avalúo de dichos predios, la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES

188

MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS CON DIECISÉIS CENTAVOS (\$283.711.715,16).

Así las cosas, la Sala considera que el avalúo principal, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz, no dictamina en sí el valor comercial de los inmuebles objeto del presente asunto, pues, no corresponde solo a los cuatro (4) inmuebles vendidos, sino sobre otros predios con mayores extensiones, y además de ello se hace en conjunto, es decir, como si fuera un único lote de terreno, tal como se señaló en precedencia; sin embargo, el anexo de dicho avalúo sí hace referencia a los lotes relacionados en la escritura pública No. 049 de mayo 12 de 2011, otorgada en la Notaría de Providencia Isla, el cual sirvió de base para el negocio celebrado entre las partes, habida cuenta, de que el valor dictaminado allí es el precio que pagó la entidad demandada por los lotes vendidos por el demandante.

Empero, se solicitó y se decretó la prueba pericial con el fin de hacer una verificación de las medidas de los lotes vendidos al municipio y además su valor comercial, habida consideración, que el demandante alega que los lotes que vendió de acuerdo al negocio que se celebró, las medidas superan lo comprado por el municipio y en esa forma es que de acuerdo al avalúo, con base en el cual se efectuó el negocio, no corresponde al que realmente es.

El auxiliar de la justicia nombrado por esta Corporación para realizar la prueba pericial decretada, en su dictamen expone los parámetros y la metodología, la descripción y las conclusiones. De esta manera señala, que el lote 2 "se superpone de manera irregular e inexplicable sobre el lote 3, el lote 4 presenta una inconsistencia en el alindamiento, otras inconsistencia protuberante consiste en el hecho de que los lotes 2 y 3 presentan el mismo registro catastral, el No. 40285000".

Asimismo, explicó que entre más alto está el lote, es decir, hacia el cerro llamado "Bocachica" su valor es menor que el que se encuentre en terreno plano, pues, éstos tienen menos pendiente y mayores árboles frutales que el de arriba.

En este orden, dictaminó, explicando para ello los protocolos que siguió para determinar los valores, que el precio del metro cuadrado del lote 3 es de \$7000 y para los lotes 1 y 4 de \$8200 por metro cuadrado, dando como resultado una vez aplicado los protocolos de afectación correspondiente, la siguiente información:

a) Valor Total Lote 1:	6.960 m ²	\$54.218.400
------------------------	----------------------	--------------

189

b) Valor Total Lote 4:	8.983 m ²	\$69.977.570
c) Valor Total Lote 3:	46.836.86 m ²	\$295.072.220
Gran Total:	62.779.860 m²	\$422.951.220

De la misma manera describió los frutos, dictaminándolos en la suma de \$44.430.000 y de los pastizales de corte en \$18.266.040, así como el valor del cerramiento de 1.663 metros lineales en \$66.520.000.

Al realizarse la operación aritmética correspondiente de los anteriores valores, estos es, el valúo de los lotes, los frutos, los pastizales de corte y el cerramiento, arroja como resultado la suma de QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS (\$552.167.260).

Ahora bien, el anterior dictamen pericial fue objetado por error grave por parte del apoderado de la entidad demandada, quien manifestó: *"que se basa en que no es compatible de que la lonja de propiedad ha hecho un avalúo acorde a las circunstancias de los predios que aparecen en la escritura pública 049, donde ellos hacen un informe muy detallado, muy explicado del avalúo de dichos predios por encontrarse en un sector rural, sin vías de acceso, la información que ellos habían tomado del sector, hicieron unos análisis del nivel socioeconómico, el uso de las condiciones permitidas en ese sitio, por ser zonas de conservación y el dictamen pericial del perito difiere circunstancialmente con este dictamen que me parece que es muy completo, viene de una autoridad en la materia como lo es la lonja de propiedad y explican muy detalladamente con matrícula, con el área de cada predio y le establecen un valor real"*.

De conformidad con el numeral 4º del artículo 238 del C.P.C. aplicable por remisión del artículo 306 de la Ley 1437 de 2011, el dictamen pericial solo podrá ser objetado por error grave que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o porque el error se haya originado en éstas y, a su vez, el numeral 6º de la misma norma, establece que la objeción se decidirá en la sentencia o en el auto que resuelva el incidente dentro del cual se practicó el dictamen.

Así las cosas, sobre la objeción hecha al dictamen se advierte, que no se probó el error grave alegado, por tanto se hará su valoración conjuntamente con los demás elementos probatorios decretados y practicados en el curso del proceso (Art. 241 del C.P.C.)

Finalmente, respecto de la prueba pericial para demostrar la lesión enorme, el H. Consejo de Estado ha sostenido:

"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.⁹ 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..."¹⁰.

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."¹¹

De lo anterior entonces, el Tribunal encuentra razonable el valor que se estableció en el avalúo base para la negociación objeto del presente proceso, teniendo en cuenta que es coherente y encierra un grado de lógica, pues los inmuebles de que se trata están situados en un área rural, por fuera de cualquier uso comercial o de otra índole que no sea de reserva y conservación para la protección del medio ambiente, por tanto no puede tener el precio por metro cuadrado que le dio el perito nombrado en este proceso, sin importar que se acerquen o se alejen de la montaña, tal como se pudo apreciar en la prueba de inspección judicial.

Conclusión

En síntesis, las pretensiones invocadas por la parte actora no tienen vocación de prosperidad, toda vez que de las pruebas allegadas al plenario, no se pudo determinar la lesión enorme que alega haber sufrido el actor, pues, del dictamen pericial decretado y practicado en el curso del proceso, se pudo establecer que el demandante no vendió por menos de la mitad del precio real, por tanto, no hubo **desproporción prestacional** con la celebración del contrato de compraventa con que se promovió este proceso. Veámos:

⁹ 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.

¹⁰ Parra Quijano, Jairo, *Manual de Derecho Probatorio*, Librería Ediciones del Profesional Ltda., 2004, p. 649.

¹¹ CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B. Sentencia de Agosto veintinueve (29) de dos mil doce (2012, rad.: 07001-23-31-000-2000-00262-01 (22307). CONSEJERO PONENTE (E): Dr. DANILO ROJAS BETANCOURTH.-

- Precio del contrato de compraventa: \$283.711.715,16.
- Valor del dictamen pericial: \$552.167.260.

Lo anterior quiere decir, que el precio de la compraventa no es menor de la mitad de la suma que arrojó el dictamen pericial, que es el que se tomaría para determinar si hubo o no la alegada lesión de ultra mitad.

En consecuencia y en aplicación del artículo 177 del C.P.C. por remisión expresa del artículo 306 del C.P.A.C.A., las pretensiones de la demanda serán negadas.

Por último, el Tribunal no puede ser indiferente a las inconsistencias o irregularidades que se hallaron respecto de los inmuebles objeto del contrato de compraventa, en cuanto a aspectos como la superposición de un predio a otro tal como lo manifestó el perito y las misma numeración catastral para ambos, No. 40285000, que pueden afectar los intereses del vendedor, por lo cual puede ocurrir a la jurisdicción competente o incluso ante las autoridades administrativas con el fin de corregir y aclarar lo que aquí se ha advertido.

Condena en Costas

La Sala condenará en costas a la parte demandante, y se deberán tramitar por secretaría según lo dispuesto en el CPC. Para la fijación de las agencias en derecho se deberá tener en cuenta lo dispuesto la Resolución 1887 de 2003, la cual se fija en el 1% del valor de las pretensiones negadas.

Lo anterior será tramitado por secretaría de esta Corporación según lo dispuesto en los artículos 392 y 393 del C.P.C.

Finalmente, se observa a folio 144 del cuaderno principal, memorial mediante el cual el Doctor Heriberto Antonio Martínez Britton sustituye el poder que le fue a él conferido al Doctor Ramón Arévalo Baños.

Por lo tanto, se reconocerá personería al Dr. **RAMÓN ARÉVALO BAÑOS** identificado con C. C. No. 9.089.255 y T. P. No. 32.881 del C. S. de la J, como apoderado judicial del demandante, en los términos y para los efectos conferidos en el poder obrante a folio 144 del cuaderno principal.

En mérito de lo expuesto **EL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, SALA DE DECISION**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO.- NIÉGUENSE las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO.- FÍJENSE costas a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada. **REALÍCESE** su trámite por Secretaría conforme se expuso en la presente providencia.

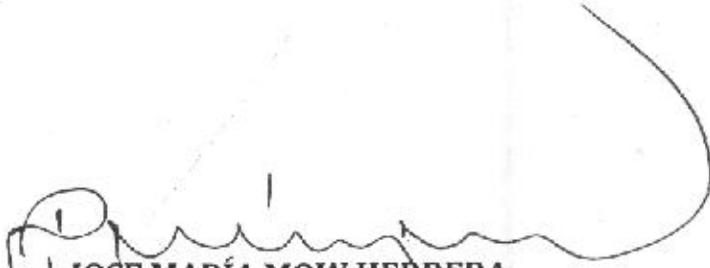
TERCERO.- Ejecutoriada la presente providencia, archívese el expediente dejando las anotaciones del caso. Devuélvase al interesado el remanente de los dineros consignados para gastos del proceso; y archívese una copia de esta providencia en los copiadores de este Tribunal.

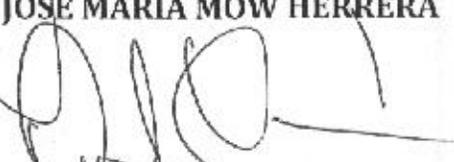
CUARTO: RECONÓCESE personería al Dr. **RAMÓN ARÉVALO BAÑOS** identificado con C. C. No. 9.089.255 y T. P. No. 32.881 del C. S. de la J, como apoderado judicial del demandante, en los términos y para los efectos conferidos en el poder obrante a folio 144 del cuaderno principal.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Se deja constancia que el anterior fallo fue discutido y aprobado en Sala de Decisión de la fecha.

Los Magistrados,


JOSE MARÍA MOW HERRERA


NOEMÍ CARREÑO CORPUS


JESÚS GUILLERMO GUERRERO GONZÁLEZ