**CADUCIDAD DE LA ACCIÓN - Oportunidad - Término**

Se reitera que el a quo señaló que la acción fue presentada en tiempo, porque el contrato se celebró en vigencia de la Ley 80 de 1993 y con anterioridad a la Ley 446 de 1998, razón por la cual el término de caducidad era de 20 años. Por su parte, el apelante indicó que contrario a lo afirmado por el tribunal, la acción estaba caducada en los términos del artículo 136 del Código Contencioso Administrativo, esto es, no era procedente el referido plazo de 20 años, por lo que era del caso declarar oficiosamente que se configuró ese fenómeno y acceder a las pretensiones de la demanda de reconvención. (…) se advierte que el origen de esta controversia se circunscribe a la ausencia del pago del precio pactado por las partes, por la compraventa del predio Nevada y Consuelo, ubicado en el municipio de Plato (Magdalena). (…) los motivos que originaron la presente acción se materializaron el 11 de enero de 1994, cuando el gerente regional del INCORA se negó a desembolsar el pago del precio pactado por el predio Nevada y Consuelo, cuya propiedad fue transferida por el señor Castro Alfaro, al considerar que aquel debía sanear el inmueble ante la presencia de personas que ostentaban títulos de propiedad, expedidos con anterioridad a la negociación que finalizó con la suscripción de la escritura pública n.º 841 de 1992. (…) el vencimiento de los dos años (…) fenecía el 11 de enero de 1996 y como la demanda se presentó el 17 de enero de 1995 (…) razón por la cual se continuará con el correspondiente estudio.

**CONTRATO DE COMPRAVENTA - Obligaciones contractuales**

En el contrato de compraventa, las obligaciones básicas a cargo del vendedor están contenidas en el artículo 1880 del Código Civil y se refieren a la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida (saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, artículos 1893 y 1914). Por su parte, la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido (artículo 1928 ibídem), cuya inobservancia puede generar la resolución del contrato.

**ACTO ADMINISTRATIVO -** **Presunción de legalidad**

La alegada perturbación se originó por un hecho del comprador, esto es, la expedición de resoluciones por medio de las cuales efectuaron las adjudicaciones del inmueble, como si fuera baldío. Por lo tanto, sin desconocer que el vendedor debió entregar el bien libre de gravámenes, lo cierto es que aquellos provienen de actos administrativos con presunción de legalidad, expedidos por el INCORA, que en ese momento tenía a su cargo la implementación de la reforma agraria y la posibilidad de adquirir inmuebles para el desarrollo de sus funciones (artículo 22, Ley 30 de 1988), de donde se desprende que el presunto incumplimiento del vendedor emana del comprador, máxime si se tiene en cuenta, que con ocasión de las adjudicaciones se abrieron diversos folios de matrículas inmobiliarias, situación que no estaba consignada en los folios de los predios englobados en el denominado Nevada y Consuelo.

**INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO -** **Resolución del contrato - Restituciones**

Sin perjuicio de la situación expuesta, el INCORA estaba en la obligación de pagar el precio pactado, tal como lo dispone el artículo 1929 del Código Civil, razón por la cual, ante la ausencia del pago, es evidente que hay lugar a la resolución del contrato de compraventa objeto de controversia y, en consecuencia, en principio, sería pertinente definir lo correspondiente a las restituciones de que trata el artículo 1932 ibídem (…) la Sala encontró acreditado que el señor Castro Alfaro, en calidad de vendedor del predio que denominó como Nevada y Consuelo -se reitera que la adquisición de predios para englobar en el referenciado fundo se realizó con posterioridad a la oferta a la entidad estatal-, tenía pleno conocimiento de la construcción de mejoras de propiedad de terceros. Por su parte, el INCORA, a través de sus funcionarios y el avalúo realizado por el IGAC, tuvo certeza de la situación, sin desarrollar actividades tendientes a verificar la calidad que ostentaban los campesinos allí asentados, de modo que tanto vendedor como comprador, decidieron seguir adelante con la suscripción del contrato de compraventa, pasando por alto una situación que resultaba evidente y que podía entorpecer la ejecución del negocio jurídico. (…) La Sala advierte que dada la naturaleza del contrato de compraventa, las restituciones consistirían en la devolución del predio al vendedor y el precio pagado al comprador. Sin embargo, el INCORA no tiene la posesión del bien inmueble y esa fue precisamente la causa para abstenerse del pago, de modo que el vendedor no recibió el dinero correspondiente al precio y, en consecuencia, para el caso concreto no hay lugar a restituciones. Adicionalmente, pese a que las partes solicitaron el reconocimiento de los presuntos perjuicios derivados de la compraventa objeto de controversia, aquellos no fueron acreditados, razón por la cual se negarán las pretensiones dirigidas en ese sentido. (…) Por lo tanto, se declarará la resolución del contrato por las razones aquí expuestas y no como lo definió el a quo

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCION TERCERA**

**SUBSECCION B**

**Consejero ponente: DANILO ROJAS BETANCOURTH**

Bogotá, D.C., primero (01) de agosto de dos mil dieciséis (2016)

**Radicación número: 47001-23-26-000-1995-03980-01(33225)**

**Actor: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA**

**Demandado: CAYETANO ANTONIO CASTRO ALFARO**

**Referencia: APELACION SENTENCIA - ACCION DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

La Sección Tercera, Subsección B, del Consejo de Estado procede a resolver el recurso de apelación presentado por el demandado y demandante en reconvención, contra la sentencia del 15 de febrero de 2006, proferida por el Tribunal Administrativo del Magdalena, mediante la cual se accedió a las pretensiones de la demanda principal, decisión que será modificada.

**SÍNTESIS DEL CASO**

La parte actora solicita que se declare la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992, se disponga su cancelación del folio de matrícula inmobiliaria n.º 222-0019434, se declare el incumplimiento del demandado y se indemnicen los perjuicios económicos. Por su parte, el demandado presentó demanda de reconvención, para que se declare el incumplimiento del INCORA en la cancelación del precio pactado, se ordene el pago y se reconozcan los correspondientes perjuicios.

**ANTECEDENTES**

**I. Lo que se pretende**

1. Mediante escrito radicado el 17 de enero de 1995 (f.3-111 c. 1), el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria-INCORA-, a través de apoderado presentó demanda oportunamente, en ejercicio de la **acción contractual** contra el señor Cayetano Antonio Castro Alfaro, con el fin de que se hicieran las siguientes *declaraciones y condenas*:

*1) Que se declare resuelto el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública n.º 841 otorgada el día 14 de diciembre de 1992 en la Notaría Única del Circuito de Plato (Magdalena).*

*2) Consecuentemente se disponga la cancelación del registro de la misma escritura anotada en el folio de matrícula inmobiliaria n.º 222-0019434.*

*3) Que se declare el incumplimiento por el demandado del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública n.º 841 en la Notaría Única del Círculo de Plato y como consecuencia de ello se declare también procedente el desistimiento del contrato en los términos de la cláusula octava de la mencionada Escritura Pública.*

*4) Que se declare que el Instituto demandante no está obligado a pagar el precio pactado en el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 841 otorgada el día 14 de diciembre de 1992 en la Notaría Única del Círculo de Plato.*

*5) Que se condene al demandado a indemnizar al demandante los perjuicios económicos derivados de su incumplimiento.*

*6) Se condene en costas al demandado.*

2. La parte actora presentó como fundamento fáctico de su demanda lo siguiente:

2.1. El señor Cayetano Antonio Castro Alfaro hizo oferta formal de venta voluntaria al INCORA del predio denominado Los Caños, Tierra Azul y Nevada, en el municipio del Plato (Magdalena), el 4 de junio de 1991, indicando la extensión del terreno y la explotación que de allí se derivaba; ofrecimiento que fue aceptado mediante el oficio n.º 1435 del 14 de diciembre de 1992, a cuyas condiciones accedió el oferente.

2.2. La venta se protocolizó a través de la escritura pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Plato, por medio de la cual, el señor Castro Alfaro transfirió al INCORA, el derecho de dominio sobre la totalidad del predio rural denominado Nevada y Consuelo, junto con sus anexos y mejoras.

2.3. Explicó que dicha propiedad comprendía otros predios- Los Caños, Tierra Azul y Nevada- que fueron adquiridos por el demandado el 17 de diciembre de 1991 y a su vez fueron fusionados al inmueble denominado Tierra Grata.

2.4. Agregó que la negociación se hizo sobre un plano elaborado por un topógrafo contratado por el señor Castro Alfaro, el cual fue aceptado por la entidad porque aparentemente cumplía con las normas técnicas usadas por el instituto. Sin embargo, después del perfeccionamiento del negocio jurídico, se estableció que los linderos allí contenidos no coincidían geográficamente en su descripción ni en el área comprendida, situación que hacía imposible la localización topográfica del predio vendido y la identificación del inmueble en la matrícula inmobiliaria n.º 226-0014934 de la Oficina de Registro–seccional Plato.

2.5. Explicó que en la finca vendida se encuentran más de 15 personas que ostentan títulos de propiedad de sus respectivas parcelas, por lo que no es posible su utilización para los fines previstos por el INCORA, poniendo de presente que el vendedor estaba obligado al saneamiento por evicción, al que se rehusó pese a los requerimientos que se le hicieron en diversas oportunidades y, en consecuencia, el Instituto consideraba que no estaba obligado a pagar el precio pactado ante la mora en el cumplimiento de las obligaciones, entre las que se encuentra la entrega del inmueble libre de perturbaciones.

**II. Trámite procesal**

3. Una vez se surtió la notificación del auto admisorio de la demanda[[1]](#footnote-1), el demandado contestó en los siguientes términos:

3.1. El señor Cayetano Antonio Castro Alfaro se opuso a las pretensiones de la demanda, para lo cual señaló que contrario a lo indicado por el INCORA, de la visita realizada al predio objeto de venta por funcionarios de esa entidad, con el fin de verificar linderos y otros aspectos, se corroboró lo referente a la información contenida en el folio de matrícula respectivo, tal como quedó plasmado en la escritura pública contentiva de la compraventa. Además, que se constató la presencia de 15 o 16 ocupantes del predio, quienes reconocían la propiedad en cabeza del señor Castro Alfaro y su acuerdo con la adquisición del inmueble por parte de la entidad.

3.2. Agregó que en el evento de aceptarse la ocupación del predio objeto de venta, debía tenerse en cuenta que aquella obedeció a una errada adjudicación por parcelas que hizo el comprador mediante resoluciones, las cuales, con posterioridad entraron en trámite de revocatoria directa, ante irregularidades de la regional del Magdalena y que no existía certeza que los linderos allí contenidos correspondían al mismo lote.

3.3. Enfatizó en que hizo la entrega del bien libre de gravámenes y perturbaciones, según constaba en el acta suscrita para el efecto. Aseguró que el incumplimiento del contrato provino de la entidad ante la ausencia del pago. Propuso como excepción la de *inexistencia de las razones de incumplimiento invocadas.*

4. Concomitante con la contestación, el señor Cayetano castro Alfaro presentó ***demanda de reconvención*** contra el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria-INCORA-, con las siguientes declaraciones y condenas (f. 122-174 c.1):

*PRETENSIONES*

*PRIMERA. - Que se declare responsable al INCORA, por el incumplimiento en la cancelación del precio a que está obligada según se desprende del Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992 y registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria n.º 226-0019434 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato (Magdalena).*

*SEGUNDA.- Como consecuencia de la anterior declaración se ordene por el H. Tribunal que la entidad demandada le dé cumplimiento estricto al Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública antes referenciada.*

*TERCERA. - Como resultado de lo anterior se condene al INCORA a pagar a mi poderdante, los siguientes conceptos:*

*La suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M.L. ($248 230 750 oo), valor que corresponde al precio pactado en el Contrato de Compraventa, artículo TERCERO, discriminados así:*

*(…)*

*D.- Perjuicios morales originados en el incumplimiento del INCORA y que le causaron graves inconvenientes a mi poderdante, avaluados en 1.000 gramos oro o lo que se demuestre en el proceso.*

*E.- Perjuicios materiales originados en el incumplimiento del INCORA y que le causaron erogaciones superiores a los DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000), derivados de los Honorarios Profesionales de Abogado y Asesor Contable que tuvo que cancelar mi poderdante, y a los gastos de transporte, alojamiento y alimentación que tuvo que pagar mi poderdante en la ciudad de Santa Marta.*

*(…)*

4.1. Como fundamento fáctico de su demanda indicó:

4.1.1. Previa negociación, el señor Cayetano Antonio Castro Alfaro vendió al INCORA un predio rural de su propiedad, denominado Nevada y Consuelo, según consta en la escritura pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992 y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria n.º 226-0019434 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato (Magdalena). El referido predio es el resultado de la fusión de Los Caños, Tierra Azul y Consuelo y Nevada a Tierra Grata, conforme a la escritura pública n.º 603 de 1991, con una cabida de *981,0100 hectáreas*.

4.1.2. “Nevada y Consuelo” fue entregado al INCORA el 23 de diciembre de 1992, tal como está consignado en el acta de recibo, con lo que se perfeccionó la compraventa. No obstante, dos años y medio después aproximadamente, la entidad sigue sin cancelar la totalidad del precio pactado, esto es $248 230 750 oo.

4.1.3. Ante los requerimientos del vendedor, el INCORA señaló que existen titulaciones a favor de varias personas con anterioridad a la escritura pública n.º 841 de 1992 y, por lo tanto, el señor Castro Alfaro está obligado a sanear el bien, con lo que se constituye un incumplimiento del contrato.

4.1.4. El demandante en reconvención aseguró que de existir titulaciones previas al año 1992, son violatorias de la ley porque el INCORA no adelantó ningún proceso de extinción de dominio sobre el predio denominado Nevada y Consuelo, de donde se desprende que las eventuales adjudicaciones son irregulares y es a la entidad a quien corresponde solucionar esa situación, de modo que es falso un incumplimiento por parte del vendedor.

4.2. Surtida la notificación del auto admisorio de la demanda de reconvención[[2]](#footnote-2), el INCORA contestó en los siguientes términos:

4.2.1. Aclaró que los planos presentados por el vendedor estaban aparentemente acordes con la realidad y por eso fueron aceptados por la entidad. Indicó que el contenido del acta de entrega es meramente formal, porque la posesión del inmueble vendido está perturbada por terceros que ostentan títulos de propiedad, con anterioridad a la formalización de la oferta presentada por el señor Castro Alfaro, por lo que no es posible la cancelación del dinero de la compraventa ante la mora de aquel. Propuso como excepción la de contrato no cumplido en los términos de los artículos 1603 y 1609 del Código Civil.

4.2.3. Solicitó que se citaran como **Litis consortes** a los señores Juan Francisco Novoa Pérez, José Francisco Nova Arrieta, William Hincapié Peña, Joaquín Aurelio de la Rosa Moran, Andrés José Severine Borja, José Gregorio Puello, Jesús Hincapié Peña o Hilda Peña de Hincapié, Sebastián Sánchez Agamez, María Pontón o Félix Vanegas, Miguel Molina Rodríguez, Aníbal Hernández, César Peñaranda, Edilsa de Peñaranda, Hernán Guerra Solis, Enriqueta Anaya de Sierra, Humberto Meza Morales, Adalberto Padilla Vásquez, Samuel A. Jiménez Pacheco, Daniel A. Barraza Barrios, Ovidio R. Visbal Perazo, Pedro Claver Salcedo M., Antonio M. Regalado Fernández, José A. Vizcaino V. y José Ramón Orozco Bermúdez, en virtud de los títulos de propiedad anteriores a la oferta que realizó el señor Castro Alfaro al INCORA (f.272 c.1).

4.2.4. De igual forma, **llamó en garantía** a los señores Edgardo Quintero Rada, Ricardo Granados Varela, Luz Cenith Curiel Cortina, Armando Pérez Briceño, Ernesto Gamez Goelkel, Habacuc Ramírez Medina y José Antonio Paba Lobo (f.273, 303 c.1), respecto de los que se alegó participaron en las diligencias previas a la negociación del predio denominado Nevada y Consuelo, por ser servidores públicos de la entidad.

5. Adelantado el trámite de la vinculación de los Litis consortes y la admisión del llamamiento en garantía[[3]](#footnote-3), aquellos contestaron de la siguiente forma[[4]](#footnote-4):

5.1. ***Ricardo Granados-llamado en garantía (f.363-365 c.1):***

Se opuso a las pretensiones de la demanda de reconvención y frente al llamamiento en garantía, explicó que su función en la negociación del predio Consuelo y Nevada, fue la revisión del informe de concepto técnico y determinación de la unidad agrícola familiar, que rindieron los señores Edgardo Quintero Rada-ingeniero agrónomo- y Carlos Anaya Noble-médico veterinario-, sin que ello implicara la verificación de su contenido. Adicionalmente, emitió concepto sobre la capacidad agrícola de la finca y su valor aproximado, por lo que no le correspondía establecer la presencia de terceros y su calidad. Finalmente, señaló que el INCORA no sustentó la presunta responsabilidad en que fundó el llamamiento.

5.2. ***José Antonio Paba Lobo -llamado en garantía (f.366-369 c.1):***

Se opuso a las pretensiones de la demanda de reconvención, indicando que fue el encargado de revisar el plano topográfico presentado por el propietario, el cual fue aprobado por cumplir las especificaciones técnicas del INCORA; sin embargo, dicha revisión no involucraba la comprobación del lugar, linderos y cabida superficiaria sobre el terreno. Con el mismo argumento se refirió al llamamiento en garantía, para anotar que la aprobación no comprendía una revisión de la información suministrada por el propietario.

5.3. ***Armando Pérez Briceño -llamado en garantía (f.370-372 c.1):***

Indicó que como asistente de parcelación, se le dio la orden de recibir el predio Nevada y Consuelo, diligencia de la que levantó la correspondiente acta de verificación de existencia de mejoras en el inmueble, así como la ocupación de terceros, sin la obligación de determinar si esas familias contaban o no con títulos de propiedad, máxime porque tal situación fue consignada en el informe de la visita técnica. Agregó que su actuación no indujo a error a la entidad ni fue determinante en la celebración del contrato de compraventa, razón por la que no estaba fundamentado el llamamiento en garantía.

5.4. ***Luz Cenith Curiel Cortina -llamada en garantía (f.373-378 c.1):***

Señaló que en el informe técnico o de visita, se dejó consignado que los ocupantes del predio aceptaban la propiedad del vendedor y su acuerdo con que el INCORA lo adquiriera. Además, conforme al avalúo practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las mejoras pertenecían a los referidos ocupantes, tal como se indicó en el acta de entrega y recibo material del inmueble. Manifestó que su participación en la adquisición del fundo rural Nevada y Consuelo, se circunscribió al estudio de títulos, en el que se constató la propiedad en cabeza del señor Castro Alfaro, esto es, en el folio de matrícula de inmobiliaria no estaba registrada situación diferente. Explicó que al momento del estudio, desconocía que el INCORA había realizado adjudicaciones sobre el predio, conforme a las cuales se dio apertura a otros folios. Finalmente, **llamó en garantía** **al señor Manuel José Linero Creus,** en calidad de gerente regional del instituto, de quien adujo, fue el encargado de todo el trámite de negociación para adquirir el inmueble objeto de controversia.

5.5. ***Ernesto Gamez Goelkel -llamado en garantía (f.379-381 c.1):***

En su calidad de almacenista, participó en la diligencia de entrega y recibo del predio, en cuya acta se precisó la existencia de mejoras, tal como lo indicó el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Las referidas mejoras eran de propiedad de las familias ocupantes, por lo que no fue necesario relacionarlas en el correspondiente informe. Agregó que desconocía que los terceros ostentaban títulos de propiedad sobre partes del predio Nevada y Consuelo.

5.6. ***Manuel J. Linero Creus -llamado en garantía por Luz Cenith Curiel Cortina (f.493-495 c.1):***

Indicó que le asistía la razón al INCORA al solicitar la resolución del contrato de compraventa por incumplimiento, en consideración a que sobre el predio existía una doble titulación anterior a la venta, con lo que era evidente que el vendedor no era ni el propietario real ni el poseedor. Manifestó que en su calidad de gerente regional del instituto, le correspondió adelantar la negociación y al advertir los vicios del inmueble, suspendió el pago hasta obtener el saneamiento, con miras a proteger los intereses de la entidad.

6. Una vez se agotó el trámite procesal correspondiente y concluido el periodo probatorio, se ***corrió traslado a las partes para alegar*** (f. 105 c. 2), oportunidad en la que las partes se manifestaron así:

6.1. El señor Manuel José Linero Creus, en su calidad de llamado en garantía, explicó que una vez se hizo la entrega del predio, un grupo de campesinos se dirigió a la gerencia regional que estaba a su cargo, con el fin de solicitar la abstención del procedimiento de adquisición porque ostentaban la posesión y explotación de parte del bien, con base en resoluciones de adjudicación expedidas por el INCORA. Con fundamento en esa situación, dispuso la realización de una visita para verificar lo sucedido y, en consecuencia, adoptó la decisión de suspender el pago para conminar el saneamiento del inmueble adquirido. Agregó que inició el trámite de revocatoria directa de las resoluciones de adjudicación de terrenos baldíos, que fueron presuntamente expedidas respecto de un predio de propiedad privada, porque era la única salida legal con que contaba en ese momento para aclarar la situación (f.106-110 c.2).

6.2. El INCORA reiteró los argumentos según los cuales, en el predio objeto de compraventa, hacen presencia alrededor de 15 ocupantes, por lo que no está obligado a realizar el pago mientras esté pendiente el cumplimiento correlativo del vendedor. Puso de presente su inconformidad por la no realización de la inspección judicial solicitada y decretada a su favor, con el objeto de verificar la ocupación del inmueble y la recepción de las declaraciones, de quienes alegan ostentar títulos de propiedad sobre el mismo. De igual forma, solicitó la suspensión del proceso para que se adelantara la notificación al liquidador de la entidad, ante la orden de supresión contenida en el Decreto n.º 1292 del 21 de mayo de 2003 (f.113-121 c.2).

6.3. Los señores Luz Cenith Curiel Cortina, José Antonio Paba Lobo, Ricardo Granados Varela y Ernesto Gamez Goelkel, señalaron que de conformidad con las pruebas recaudadas en el proceso, se acreditó que el señor Castro Alfaro tenía conocimiento de la ocupación del inmueble ofertado, por personas que contaban con títulos de baldíos. Sin embargo, omitió informar al INCORA previo a la negociación. Reiteraron los argumentos de la oposición a la demanda de reconvención y al llamamiento en garantía (f.122-145 c.2).

6.4. Por su parte, Cayetano Castro Alfaro, hizo énfasis en lo expuesto en la contestación de la demanda y en la demanda de reconvención, agregando que el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la entidad, regional del Magdalena, sugirió que se conciliara en virtud de una responsabilidad contractual por mora en el pago de la compraventa y la adjudicación de bienes como baldíos, cuando realmente era de propiedad privada (f.146-166 c.2).

7. El 15 de febrero de 2006, se profirió **sentencia** **de primera instancia** (f. 514-545 c. ppal.), en la que el *a quo* resolvió lo siguiente:

*1.- DECLÁRASE que el demandado señor, CAYETANO CASTRO ALFARO, incumplió el contrato de compraventa suscrito entre las partes de calenda 14 de diciembre de 1992, plasmado en la escritura pública n.º 841, otorgada ante la Notaría Única de Plato (Magdalena).*

*2.- DECLÁRASE resuelto el contrato de compraventa predicho suscrito entre las partes, en virtud del incumplimiento del demandado.*

*3.- ORDÉNASE la cancelación de la escritura pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992, otorgada ante la Notaría Única de Plato (Magdalena) y su correspondiente registro.*

*4.- DENEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención.*

*5.- CONDENAR en costas al demandante en reconvención.*

7.1. De manera previa, se señaló que la acción fue presentada en tiempo, toda vez que el contrato se celebró en vigencia de la Ley 80 de 1993 y con anterioridad a la Ley 446 de 1998, razón por la cual el término de caducidad era de 20 años. Posteriormente, con base en los hechos probados, se concluyó que el señor Cayetano Castro Alfaro incumplió el contrato de compraventa suscrito con el INCORA, al no entregar el predio y las mejoras de las que daba cuenta el avalúo realizado por el IGAC, por la existencia de títulos de adjudicación en cabeza de los campesinos asentados en el inmueble, los cuales, eran previos al trámite de negociación que dio origen a la compraventa.

7.2. De igual forma, encontró acreditada la imposibilidad de entrega del bien, porque el vendedor nunca tuvo la propiedad ni la tenencia de las mejoras que allí se encontraban, dado que las mismas obedecían a la presencia de los referidos campesinos durante muchos años y de manera previa a la adquisición, que alegaba haber adelantado el señor Castro Alfaro, situación que habilitaba al instituto para solicitar la resolución del contrato, en los términos del artículo 1546 del Código Civil y aun el desistimiento, conforme los preceptos del artículo 1882 *ibídem.*

7.3. Sobre la excepción de contrato no cumplido propuesta por el INCORA, en la contestación de la demanda de reconvención, señaló que estaba llamada a prosperar porque no existía obligación de pagar el precio del predio ni las mejoras, hasta tanto el vendedor cumpliera con la entrega material del objeto del contrato de compraventa.

7.4. En relación con las adjudicaciones realizadas por el Instituto y *la forma irregular en que se suscribe el contrato,* se estableció que en su mayoría, las resoluciones fueron expedidas con anterioridad a que el señor Castro Alfaro adquiriera la propiedad de Nevada y Consuelo, de manera que eran actos administrativos con presunción de legalidad. Señaló que el gerente regional debió abstenerse de suscribir el contrato, porque desde el avalúo que efectuó el IGAC y las visitas realizadas por los funcionarios de la entidad, se estableció la presencia de terceros en el terreno con la propiedad de las mejoras allí existentes, de donde se desprendía al menos su calidad de poseedores. Adicionalmente, puso de presente que para la primeras visitas realizadas por la entidad, en el trámite de la negociación, el señor Castro Alfaro no era propietario de la totalidad del inmueble y adquirió los terrenos de forma posterior al ofrecimiento al INCORA, con el fin de realizar el englobe.

7.5. Explicó que conforme a los artículos 1893 y 1894 del Código Civil, en el caso concreto no había lugar al saneamiento por evicción, toda vez que el INCORA no fue privado de los bienes objeto del contrato, porque no los tuvo materialmente, de modo que no se cumplían los requisitos necesarios para hablar de evicción ni existencia de vicios ocultos o redhibitorios, concluyendo que se presentó la imposibilidad de ejecutar las principales obligaciones del vendedor, como lo es entregar materialmente el terreno, las construcciones, mejoras y elementos vendidos.

8. La anterior decisión fue **apelada** en tiempo por el señor Cayetano Castro Alfaro-demandado y demandante en reconvención-, quien una vez se corrió traslado para el efecto, sustentó su desacuerdo con la decisión de la siguiente forma (f. 547-548, 557-561 c. ppal.):

8.1. Reiteró los argumentos expuestos en la contestación, en la demanda de reconvención y en los alegatos de conclusión, precisando que la decisión de primera instancia incurría en vía de hecho, se salía de la realidad procesal y probatoria, porque se demostró que el incumplimiento fue del INCORA y no del vendedor, toda vez que entregó a satisfacción el bien. Adicionalmente, que de aceptarse que al momento de oferta el inmueble no le pertenecía, esa situación fue subsanada con posterioridad, cuando hizo el englobe de los predios.

8.2. Agregó que contrario a lo afirmado por el tribunal, la acción estaba caducada en los términos del artículo 136 del Código Contencioso Administrativo, esto es, no era procedente el plazo de 20 años al que hizo referencia la decisión y por lo tanto, debía declararse oficiosamente su configuración y acceder a las pretensiones de la demanda de reconvención.

8.3. Aseguró que la sentencia no guarda relación con la demanda y efectúa declaraciones que no se solicitaron de manera expresa, por lo que era *extra petita*, desconociendo el trámite que se le impartió al trámite de la compraventa en el INCORA, durante el cual no se presentó vicio alguno. Precisó que de haberse dado, fue subsanado por la voluntad de las partes y el paso del tiempo, sin afectar el patrimonio de la entidad, que por el contrario, se enriqueció al no efectuar el pago.

9. Luego de que se admitiera el recurso (f. 562 c. ppal.), el 15 de junio de 2007 se corrió traslado a las partes para **alegar de conclusión** (f. 243 c. ppal.), oportunidad en la que el apoderado del INCORA en liquidación solicitó que se confirmara la sentencia apelada (f. 565-570 c. ppal.).

**CONSIDERACIONES**

**I. Competencia**

10. La Sala es competente para decidir el caso por ser un asunto contractual en el que es parte una entidad estatal de las enunciadas en el artículo 2 de la Ley 80 de 1993[[5]](#footnote-5), según lo dispone el artículo 75[[6]](#footnote-6) del mismo estatuto; y por cuanto se trata de un recurso de apelación presentado contra la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo del Magdalena en un proceso que, por su cuantía[[7]](#footnote-7), tiene vocación de doble instancia.

**II. Hechos probados**

11. De conformidad con lo anterior, se tienen por probados los siguientes hechos particularmente relevantes:

11.1. El 4 de junio de 1991, el señor Cayetano Castro Alfaro, ofreció al INCORA la venta del predio denominado Los caños-Tierra Azul-Nevada, ubicado en el municipio de Plato (Magdalena), con un total de 940 hectáreas, en el que se adelantaba cría de ganadería y cultivos varios, por un valor comercial estimado de $188 400 000 (f.15-43 c.1).

11.2. Los señores Edgardo Quintero Rada y Carlos Anaya, emitieron concepto técnico y de unidad agrícola familiar, en el que señalaron que la visita efectuada para el efecto el 4 de septiembre de 1991, fue atendida por el señor Luis Castro Acuña, *sobrino del propietario*, dejando constancia de las construcciones allí existentes y la presencia de 15 ocupantes, que *reconocen dominio ajeno y están de acuerdo que el INCORA adquiera el predio,* explotado con cría de ganadería y cultivos de yuca, tabaco y maíz. De igual forma, se anotó que la administración era ejercida por cada uno de los ocupantes (f.44-58 c.1).

11.3. Por medio de la escritura pública n.º 603 del 17 de diciembre de 1991, la señora Carlota Castro de Acosta, transfirió a título de venta al señor Castro Alfaro, los derechos de dominio de los predios rurales denominados Los Caños, Consuelo y Nevada y Tierra Azul, que al ser colindantes con el predio rural denominado Tierra Grata, de propiedad de este último, según escritura pública nº. 258 del 17 de octubre de 1969, se hizo fusión de aquellos, para que quedaran en un solo globo de tierra, que se denominaría Nevada y Consuelo, con cabida superficiaria de 981 hectáreas con 100 metros cuadrados (f. 66-74 c.1).

11.4. Una vez se adelantó el estudio de títulos (f. 76-83 c.1), el 29 de marzo de 1992, el gerente regional y el jefe de la sección de asentamientos y desarrollo campesino del INCORA, emitieron concepto favorable para la adquisición del predio Nevada y Consuelo (f.59 c.1). Para el 28 de octubre de 1992, el IGAC, realizó el avalúo correspondiente, en el que dejó constancia que todas las construcciones que encontraron en el predio Nevada y Consuelo, pertenecían a las familias ocupantes (f. 102-103 c.1).

11.5. Efectuada la revisión del avalúo del IGAC (f. 86-89 c.1), el 14 de diciembre de 1992, se formalizó la oferta de venta a través de escritura pública n.º 841, por medio de la cual el señor Cayetano Alfaro Castro vendió al INCORA, el predio rural denominado Nevada y Consuelo, ubicado en el municipio de Plato (Magdalena), en la que se indicó que se pagarían las sumas de $147 549 590 por concepto del valor de la tierra y $100 681 160, por valor de las mejoras (f.105-107 c.1)[[8]](#footnote-8). El 23 de diciembre siguiente se hizo la entrega y recibo material del predio (f.104 c.1)[[9]](#footnote-9), en cuya acta solamente se dejó constancia que el predio recibido tenía un área de *940 – 0.100 hectáreas, de acuerdo con el plano aprobado por el INCORA* (f. 145 c.1), sin que se mencionaran detalles sobre las mejoras y/o la existencia de terceros en el lugar. Para la misma fecha se efectuó el registro de la escritura (f.108 c.1).

11.6. En el documento se dejó consignado que el señor Castro Alfaro transfirió en venta real y enajenación al instituto, *el derecho de dominio y la posesión material que tiene sobre la totalidad del predio rural denominado NEVADA Y CONSUELO, ubicado en el municipio de Plato, departamento del Magdalena, junto con sus anexidades, mejoras, construcciones y elementos accesorios, servidumbres activas o pasivas, legalmente constituidas y en general los elementos que fueron materia de avalúo por parte de los peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.* Adicionalmente, se indicó que la enajenación se hizo por cabida y no como cuerpo cierto y que el pago de las mejoras y una parte de la tierra, se haría en efectivo, previa entrega a satisfacción del predio[[10]](#footnote-10).

11.7. Entre el 14 de septiembre de 1993 y el 4 de noviembre de 1994, el señor Castro Alfaro y funcionarios del INCORA, cruzaron correspondencia dentro del trámite de solicitud de pago, derivado de la escritura pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992, según la cual, el instituto suspendió el desembolso del precio pactado, porque en el momento en que fueron a realizar la redistribución de parcelas con la consecuente adjudicación, los campesinos que estaban ocupando el inmueble, exhibieron títulos de propiedad expedidos por la entidad (f.128-129, 146-149, 190-211, 261 c.1).

11.8. El folio de matrícula inmobiliaria n.º 226-0019434 del predio Nevada y Consuelo, contiene la siguiente información (f. 455 c.1):

*DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS: LOTE DE TERRENO, con cabida aproximada de 981 hectáreas y 0.100 metros cuadrados, con linderos contenidos en la escritura pública número Seiscientos tres (603) de fecha Diez y siete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la notaría única de Plato (Magdalena).- NOTA:- Cabida rectificada de 940 hectáreas, y 0.100 metros cuadrados.-*

*COMPLEMENTACIÓN DE LA TRADICIÓN: CAYETANO CASTRO ALFARO, había adquirido la propiedad por adjudicación que se le hizo en el juicio sucesorio de la finada señora CARLOTA ALFARO DE CASTRO, que consta en la escritura pública número 256 de fecha 2 de junio de 1992, otorgada en la Notaría Única de Plato y registrada en esta oficina el día 9 de junio de 1992, bajo las anotaciones número 4 y 3 de las matrículas inmobiliarias 226-008786, 226-011335, 226-0018294 y 226-0018295. Inicialmente, el señor CAYETANO CASTRO ALFARO, había adquirido la propiedad así: el predio denominado Tierra Grata, por adjudicación que se le hizo en la división material hecha con los señores CARLOTA CASTRO ALFARO Y CARMEN CASTRO DE MOLINA, según consta en la escritura pública número 258 de fecha 17 de octubre de 1969, otorgada en la Notaría Segunda de Ciénaga, (…), por esta misma escritura se adquirieron los predios denominados LOS CAÑOS y TIERRA AZUL (…).*

11.9. De conformidad con los folios de matrícula aportados por la oficina de registro de instrumentos públicos de Plato (Magdalena) y los informes realizados a solicitud del INCORA, es posible extraer lo siguiente en relación con las adjudicaciones que se alegan como efectuadas sobre el predio objeto de controversia, con anterioridad a la compraventa suscrita entre la entidad y el señor Castro Alfaro (f. 50, 229-230, 275-296, 451-490 c.1):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Terceros enlistados por el INCORA en la contestación de la demanda de reconvención** | **Listado de ocupantes, visita del INCORA para concepto técnico y determinación de la unidad agrícola familiar, en la etapa de negociación (f. 50 c.1)** | **Listado ocupantes según topógrafo del INCORA, posterior a la compraventa (f. 229-230 c.1)** | **Resolución de adjudicación expedida por el INCORA n.º** | **Folio de matrícula n.º** |
| Juan Francisco Novoa Pérez | x | x | 430/98 | 226-0015985 (f. 278 y 469 c.1) |
| José Francisco Nova Arrieta | x | x | 383/83 |  |
| William Hincapié Peña |  | x | 509/80 adjudicó a José Ramón Orozco Bermúdez | 226-0003881 (f.287 y 479 c.1) |
| Joaquín Aurelio de la Rosa Moran | x | x | 095/79 |  |
| Andrés José Severini Borja | x | x | 081/79 | 226-0019132 (f. 275 y 465 c.1) |
| José Gregorio Puello | Aparece el señor Pedro Puello | x | 00261/79 adjudicó a César Augusto Aroca, vendió el 16 de abril de 1982. | 226-0002393 (f.281 y 473 c.1) |
| Jesús Hincapié Peña o Hilda Peña de Hincapié | Aparece el señor Miguel Hincapié | x | 00386/84 | 226-0010626 (f.284 y 476) |
| Sebastián Sánchez Agamez |  | x | 278/80 y 00232/79 que le adjudicó a José de la Hoz, quien vendió a José Puello. | 226-0003879 (f. 289 y 481 c.1).  226-0002467 (f. 293 y 487 c.1). |
| María Pontón o Félix Vanegas | x | x | 091/79 | 226-0002317 (f.282 y 474 c. 1). |
| Miguel Molina Rodríguez |  | x | 925/84 | 226-0009606 (f.279 y 470 c.1). |
| Aníbal Hernández |  | x | 00273/81 adjudicó a Samuel Jiménez. Aníbal | 226-0006678 (f. 471 y 472 c.1). |
| César Peñaranda | x |  | 00277/80 adjudicó a Víctor Manuel Jiménez Cantillo  Le compró a Antonio Regalado f. 288. | 226-0003878 (f. 291 y 484 c.1). |
| Edilsa de Peñaranda |  |  | 00273/81 adjudicó a Samuel Antonio Jiménez Pacheco, quien vendió el 20 de diciembre de 1982. | 226-0006678 (f.280 y 471 c.1). |
| Hernán Guerra Solis | x |  | 0319/83 adjudicó a Guillermo Acosta. | 226-0019832 (f. 286 y 478 c.1). |
| Enriqueta Anaya de Sierra | Aparece el señor Cristóbal Sierra | x | 01597/77 adjudicó a Adalberto Padilla Vásquez, quien vendió el 26 de enero de 1985. | 226-0000896 (f. 283 y 475 c.1). |
| Humberto Meza Morales | x |  | 00093/79 le adjudicó a Carlos García | 226-0002400 (f. 292 y 486 c.1). |
| Adalberto Padilla Vásquez |  |  | 01597/77. Vendió en 1985 | 226-0000896 (f.283 c.1). |
| Samuel A. Jiménez Pacheco |  |  | 00273/81. Vendió en 1982 | 226-0006678 (f.280 c.1). |
| Daniel A. Barraza Barrios | x | x | Le compró a César y Edilsa peñaranda resolución 001933/90 | 226-0018332 (f. 277 y 468 c.1). |
| Ovidio R. Visbal Perazo |  |  | 01081/83 | 226-0008119 (f. 276 y 467 c.1). |
| Pedro Claver Salcedo M. |  |  | 00253/80 vendió en 1983 | 226-0019132 (f.275 c.1). |
| Antonio M. Regalado Fernández |  |  | 00088/79 | 226-0002848 (f.288 y 480 c.1). |
| José A. Vizcaino V |  |  | 00523/80 en 1983 vendió | 226-0003883 (f.482 y 483 c.1). |
| José Ramón Orozco Bermúdez |  |  | 00509/80. Vendió en 1981 | 226-0003881 (f. 287 c.1). |

11.10. El 18 de abril de 1994, el Gerente Regional del INCORA expidió la resolución n.º 000249, por medio de la cual inició oficiosamente los trámites tendientes a la revocatoria directa de las adjudicaciones hechas como baldíos dentro del predio rural denominado Nevada y Consuelo, ubicado en el municipio de Plato (Magdalena) (f. 262-263 c.1).

**III. Problema jurídico**

12. Corresponde a la Sala establecer, si en el caso bajo examen procede declarar la resolución del contrato de compraventa suscrito entre las partes, contenido en la escritura pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992, ante el alegado incumplimiento del vendedor respecto de entregar saneado el bien inmueble objeto de compraventa, o por el contrario, si quien incurrió en inobservancia de las obligaciones a su cargo fue el comprador, al no cancelar el pago pactado, tal como se señaló en la demanda de reconvención.

12.1. Para el efecto, deberá determinarse si la acción fue presentada en término, toda vez que la decisión adoptada por el *a quo* sobre este punto, fue objeto de discusión en el recurso apelación.

12.2. Una vez decidido lo anterior, si es del caso, la Sala se pronunciará sobre la relación jurídico-procesal entre el demandado en reconvención y los llamados en garantía.

**IV. Análisis de la Sala**

**13. De la oportunidad para incoar la acción**

13.1. Se reitera que el *a quo* señaló que la acción fue presentada en tiempo, porque el contrato se celebró en vigencia de la Ley 80 de 1993 y con anterioridad a la Ley 446 de 1998, razón por la cual el término de caducidad era de 20 años. Por su parte, el apelante indicó que contrario a lo afirmado por el tribunal, la acción estaba caducada en los términos del artículo 136 del Código Contencioso Administrativo, esto es, no era procedente el referido plazo de 20 años, por lo que era del caso declarar oficiosamente que se configuró ese fenómeno y acceder a las pretensiones de la demanda de reconvención.

13.2. En ese sentido, la Sala pone de presente que le asiste razón al recurrente respecto de la inaplicabilidad del término de 20 años de que trata el artículo 55 de la Ley 80 de 1993, en consideración a que el contrato de compraventa suscrito entre las partes y contenido en la escritura pública n.º 841, data del 14 de diciembre de 1992. Siendo así, es evidente que es previo a la expedición de la referida ley, por lo que el término de caducidad para el caso concreto, es el contenido en el artículo 136 del Decreto 01 de 1984, modificado por el artículo 23 del Decreto 2304 del 7 de octubre de 1989[[11]](#footnote-11), esto es, *en dos años de ocurridos los motivos de hecho o de derecho que le sirvan de fundamento.*

13.3. En ese orden de ideas, se advierte que el origen de esta controversia se circunscribe a la ausencia del pago del precio pactado por las partes, por la compraventa del predio Nevada y Consuelo, ubicado en el municipio de Plato (Magdalena). Conforme al contenido de la escritura pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992, aquel se efectuaría con la copia de una cuenta de cobro, acompañada de dos copias de la escritura con las constancias de registro, el certificado de libertad y tradición y una copia del acta de entrega material del inmueble (parágrafo cláusula cuarta). Tal entrega debía realizarse dentro de los 10 días siguientes a la firma del documento (cláusula quinta).

13.4. Consta en el expediente, la suscripción del acta de entrega y recibo material del predio Nevada y Consuelo, el 23 de diciembre de 1992 (f.104, 145 c.1). No obstante, no obra documento que permita tener certeza de la fecha en la que el vendedor, radicó la correspondiente cuenta de cobro para obtener el pago pactado, salvo por las comunicaciones que informan que se iniciaron los requerimientos para el efecto el 13 de septiembre de 1993 y culminaron en octubre de 1994 (f.128-129, 146-149, 190-211, 261 c.1).

13.5. En efecto, en la comunicación del 11 de enero de 1994, suscrita por el gerente de la regional Magdalena del INCORA y dirigida al señor Cayetano Alfaro, se indicó lo siguiente (f. 190-191 c.1):

*REFERENCIA: Su petición de pago fechada el 14 de septiembre de 1993.*

*Con el propósito de despachar su petición de la referencia, la que se remite a las obligaciones contraídas por este Instituto y originadas en la negociación de los predios rurales denominados “NEVADA Y CONSUELO”, ubicados ambos en el Municipio de Plato, en este Departamento, a usted me permito hacerle las siguientes precisiones:*

*(…)*

*Durante las actuaciones subsiguientes a la formalización de la compraventa de las fincas NEVADA Y CONSUELO, pudo establecerse por funcionarios adscritos a esta Regional que dentro de la comprensión geográfica delimitada en el plano que sirvió de base a la negociación, hay varias personas que ostentan derechos reales plasmados en títulos producidos con anterioridad muy remota, a la fecha en la cual se protocolizó la escritura de compraventa en la Notaría del Círculo de Plato.*

*La circunstancia expuesta impide a este Instituto cumplir los fines que se propuso con la adquisición de los inmuebles cuya propiedad Usted transfirió y en consecuencia se impone a su cargo la obligación contenida en el artículo 1880 del Código Civil, en cuanto se relaciona con el saneamiento de la cosa vendida. Esto último en consideración también a la declaración contractual resumida en la Cláusula SEXTA de la Escritura Pública n.º 841 de 1992 ya citada y que sirve de sustento a su petición.*

*Considera entonces esta Gerencia que no está por ahora el Instituto obligado al cumplimiento de la obligación por Usted reclamada en cuanto de otra parte se halla insatisfecha correlativamente la obligación a cargo suyo, surgida de las estipulaciones legales y contractuales que quedaron citadas.*

*Si lo estima Usted conveniente esta Regional está dispuesta también a atender alternativas de solución amigables al caso concreto. Para el efecto, Usted puede concurrir a este Despacho en el momento que lo considere oportuno. Entre tanto sirva esta respuesta como cordial requerimiento para el cumplimiento de las obligaciones correspondientes.*

*(…)*

13.6. De conformidad con lo anterior, los motivos que originaron la presente acción se materializaron el 11 de enero de 1994, cuando el gerente regional del INCORA se negó a desembolsar el pago del precio pactado por el predio Nevada y Consuelo, cuya propiedad fue transferida por el señor Castro Alfaro, al considerar que aquel debía sanear el inmueble ante la presencia de personas que ostentaban títulos de propiedad, expedidos con anterioridad a la negociación que finalizó con la suscripción de la escritura pública n.º 841 de 1992.

13.7. Por lo tanto, el vencimiento de los dos años de que trataba el artículo 136 del Código Contencioso Administrativo, vigente a la época de los hechos, fenecía el 11 de enero de 1996 y como la demanda se presentó el 17 de enero de 1995 (f. 7 c.1), no había operado el fenómeno de la caducidad. En ese mismo sentido, es del caso precisar que dado que la demanda de reconvención fue radicada el 5 de junio de 1995 (f. 122-174 c.1), tampoco feneció la oportunidad para su ejercicio, razón por la cual se continuará con el correspondiente estudio.

**14. Del cumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de compraventa contenido en la escritura pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992**

14.1. La Sala advierte que ante la solicitud de declaratoria de incumplimiento de las obligaciones a cargo de uno de los extremos del contrato, a la demandante le corresponde, por un lado, acreditar el cumplimiento de las obligaciones contractuales a su cargo y, de otra parte, que su cocontratante incumplió las que le eran exigibles. Sobre este punto, la jurisprudencia de esta Corporación ha señalado[[12]](#footnote-12):

*16. Reitera la Sala[[13]](#footnote-13) que es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y, como consecuencia de su fuerza obligatoria, el que las partes deban ejecutar las prestaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna[[14]](#footnote-14), de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del cocontratante, según el caso y los términos del contrato).*

*17. En efecto, el contrato, expresión de la autonomía de la voluntad, se rige por el principio “lex contractus, pacta sunt servanda”[[15]](#footnote-15), consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual los contratos válidamente celebrados son ley para las partes y sólo pueden ser invalidados por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales.* *En concordancia con la norma anterior, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin cláusula especial.*

*18. En los contratos bilaterales y conmutativos -como son comúnmente los celebrados por la administración-, teniendo en cuenta la correlación de las obligaciones surgidas del contrato y la simetría o equilibrio de prestaciones e intereses que debe guardar y preservarse (arts. 1494, 1495, 1530 y ss. 1551 y ss. Código Civil), la parte que pretende exigir la responsabilidad del otro por una conducta alejada del contenido del título obligacional debe demostrar que, habiendo cumplido por su parte las obligaciones del contrato, su cocontratante no cumplió con las suyas, así como los perjuicios que haya podido sufrir.*

*19. Quiere decir lo anterior que el éxito de la acción de controversias contractuales de que trata el artículo 87 del C.C.A. cuando se pretende obtener la declaratoria de incumplimiento del contrato y la condena en perjuicios presupone que la parte que la ejerce acredite en el proceso haber cumplido o estado presto a cumplir sus obligaciones; o lo que es igual, para abrir paso a pretensiones en ese sentido la parte que las invoca debe probar que satisfizo las obligaciones que le incumben o se allanó a hacerlo, para demostrar que la otra parte está en un incumplimiento de las obligaciones a su cargo, que éstas son exigibles y que, por tanto, se encuentra en mora para su pago[[16]](#footnote-16).*

*20. La Sala reitera[[17]](#footnote-17) que esa carga de la prueba que pesa sobre quien alega y pretende la declaratoria de incumplimiento en los contratos sinalagmáticos[[18]](#footnote-18) tiene una doble dimensión:*

*Tratándose de contratos sinalagmáticos, no se hacen exigibles para una parte, hasta tanto la otra no cumpla la que le corresponde (Art. 1609 C.C.). Desde ésta perspectiva, para la Sala es evidente que para poder solicitar ante el juez la declaratoria de incumplimiento, de una parte o de la totalidad del contrato por parte del contratista, es indispensable que éste, a su vez, acredite que satisfizo todas y cada una de sus obligaciones contractuales, de manera tal que hace exigibles las de su co-contratante.*

*En este sentido, no resulta procedente solicitar solamente la declaratoria de incumplimiento del contrato (…), sin antes haber acreditado plenamente el cumplimiento propio de quien lo alega, pues ello constituiría una pretensión incongruente, donde una eventual condena devendría en injusta e irregular, en tanto no está plenamente establecido que el incumplimiento del co-contratante obedeció a mora en el pago de la obligación, que sería, en el presente caso, la única situación que justificaría la condena solicitada[[19]](#footnote-19).*

14.2. En el contrato de compraventa[[20]](#footnote-20), las obligaciones básicas a cargo del vendedor, están contenidas en el artículo 1880 del Código Civil[[21]](#footnote-21) y se refieren a la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida (saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, artículos 1893 y 1914). Por su parte, la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido (artículo 1928 ibídem), cuya inobservancia puede generar la resolución del contrato[[22]](#footnote-22).

14.3. En ese orden de ideas, es del caso reiterar que las partes convinieron en pagar la suma de $147 549 590 por el valor de la tierra y $100 681 160, por las mejoras, para un total de $248 230 750, a cambio de la transferencia del dominio del predio Nevada y Consuelo, ubicado en el municipio de Plato (Magdalena). Para el efecto, el vendedor debía presentar una cuenta de cobro, con copia de la escritura pública registrada y del acta de entrega. De conformidad con el material probatorio que obra en el expediente, se acreditó: i) el INCORA y el señor Castro Alfaro, suscribieron la escritura pública n.º 841 el 14 de diciembre de 1992; ii) la entrega del predio se efectuó el 23 de diciembre de 1992; iii) el correspondiente registro en el folio de matrícula inmobiliaria nº. 226-0019434, se surtió el 23 de diciembre de 1992; iv) el comprador se sustrajo de la obligación de pagar el precio, ante la alegada obligación de saneamiento del vendedor, por la presencia de ocupantes que exhibieron títulos de propiedad -resoluciones de adjudicación de baldíos, expedidas por el instituto con anterioridad a la negociación-.

14.4. Por lo tanto, es pertinente hacer referencia a ***los ocupantes que se encontraban en el predio*** y cuya presencia generó la abstención del comprador para efectuar el pago. Al respecto, se destaca que desde la visita efectuada por funcionarios del INCORA en el trámite de la negociación, se dejó constancia de su existencia y se les enlistó, con una nota conforme a la cual, aquellos reconocían dominio ajeno y su acuerdo con la adquisición que estaba por realizar el instituto. Sobre esta misma circunstancia, se percataron los empleados del IGAC, encargados del avalúo, en el que se otorgó un valor al terreno y otro a las mejoras, de las que se señaló que eran de propiedad de los terceros (ver *supra* párr. 11.2, 114.4, 11.9). Por su parte, el señor Castro Alfaro, manifestó lo siguiente en el interrogatorio de parte rendido en la primera instancia (f.422-426 c.1):

*PREGUNTADO: Manifiesta Usted en respuesta anterior al Despacho, que entregó la finca al INCORA, según la promesa de venta y la escritura, establece que el predio debe estar desocupado, qué tiene usted que decir en el sentido que el predio no está desocupado. CONTESTÓ: Los señores técnicos que me hicieron la visita fueron y charlaron con las personas que estaban allá, planificaron los repartos que se iban a hacer, como es lógico el INCORA compra la finca precisamente para repartirla al campesino y que ellos en todos momentos estaban allí y que todo se hizo inspeccionado por los técnicos del INCORA. En ningún momento ella tenía ninguna clase de problemas, ellos fueron y constataron y todos los trámites de la finca se hicieron correctamente, ellos constataron que las personas que estaban en la finca estaban de acuerdo de que el INCORA compraba la finca para hacer la planificación con ellos. Yo entregué la finca estando los señores ahí. (…) PREGUNTADO: Conoce Usted a los ocupantes del predio?. CONTESTÓ: En un comienzo los conocí pero en el momento que la gente se enteró que los títulos que les había dado el INCORA eran falsos, ellos comenzaron a vender mejoras y en realidad no sé qué personas están ahora, porque la mayoría vendieron las mejoras que tenían y se fueron. PREGUNTADO: Cuando Usted ofreció la finca al Instituto en venta, qué tiempo más o menos tenían de estar los ocupantes ahí?. CONTESTÓ: Como yo tengo otra finca al lado, yo en todo momento tuve posesión de la finca, algunos señores estaba haciendo las mejoras de la finca, yo tenía inclusive unos ganados allá, no sé exactamente el tiempo pero sí estaban trabajando ahí la mayoría por cuenta mía, que más tarde uno les compraba las mejoras de pasto y utilizaba los pastos como se acostumbra en esas regiones allá, aproximadamente había gente más o menos de cinco años, un poquito más. (…).*

14.4.1. Se reitera que en el acta de entrega, solamente se dejó constancia que el predio recibido tenía un área de *940 – 0.100 hectáreas, de acuerdo con el plano aprobado por el INCORA* (f. 145 c.1), sin que se mencionaran detalles sobre las mejoras y/o la existencia de terceros en el lugar.

14.4.2. Finalmente, para el 18 de abril de 1994, el gerente regional del INCORA expidió la resolución n.° 00249, por medio de la cual inició el trámite de revocatoria directa de las adjudicaciones hechas como baldíos dentro del predio rural denominado Nevada y Consuelo (f. 168, 262 c.1), en la que se consignó entre otras cosas:

*Esta Regional mediante funcionarios de su dependencia practicó una visita de comprobación al predio denominado NEVADA Y CONSUELO, del municipio de Plato en este Departamento, con el objeto de establecer la ocupación de personas diferentes y sin vínculo de dependencia con el señor CAYETANO CASTRO ALFARO (…)*

*En el informe rendido por los funcionarios destacados se advierte la presencia dentro del fundo denominado NEVADA Y CONSUELO (…), de varias familias en número considerable, cada una de las cuales ostenta el título de adjudicación, que como terreno baldío, le fue otorgado por el INCORA, y también las circunstancias de contar cada uno con la inscripción registral independiente.*

*(…).*

*Todas las adjudicaciones como terrenos baldíos fueron hechas por esta Regional con anterioridad al perfeccionamiento de la compraventa de que fue objeto el fundo en referencia y para ello se tuvo como base la información otorgada por cada peticionario al momento de la correspondiente solicitud, lo que condujo a que con tales adjudicaciones se violara supuestamente no solo las disposiciones legales y constitucionales que amparan el derecho de propiedad privada; sino también y por el mismo medio las disposiciones pertinentes de la Ley 135 de 1961, incluido el correspondiente decreto reglamentario.*

*Siendo así, procede entonces iniciar los trámites tendientes a establecer si con las adjudicaciones hechas en compresión de la finca NEVADA Y CONSUELO, antigua propiedad del varias veces mencionado señor CAYETANO CASTRO ALFARO, se pudo incurrir en las violaciones señaladas por la ley como motivos de oficiosa revocatoria directa de los actos administrativos aparentemente irregulares.*

*(…).*

14.5. Con base en lo señalado de manera precedente, se evidencia que tanto vendedor –Señor Castro Alfaro- como comprador – INCORA-, tenían pleno conocimiento del asentamiento de campesinos en el terreno correspondiente al predio rural denominado Nevada y Consuelo, con antelación al perfeccionamiento del contrato de compraventa, de donde se desprende que la alegada perturbación a la propiedad del instituto, fue previa a su adquisición.

14.6. En efecto, se reitera que se encuentra acreditado que desde el 4 de septiembre de 1991, cuando se realizó la visita de funcionarios del instituto para la determinación de la unidad agrícola familiar (f.50 c.1), aquellos tuvieron la posibilidad de hablar con las personas que estaban ocupando el predio que iba a ser adquirido por el INCORA y se corroboró en el momento en que el IGAC realizó el avalúo, sin que conste en el expediente, que el instituto realizara actuaciones tendientes a determinar la calidad que aquellos ostentaban.

14.7. En ese mismo sentido, el señor Castro Alfaro sabía de su presencia, para el momento en que presentó la oferta de enajenación voluntaria, tiempo en el que aún no era propietario de la totalidad del predio, toda vez que adquirió los inmuebles aledaños al suyo para englobar en el que fue objeto de venta, el 17 de diciembre 1991, mientras que la referida oferta la materializó el 4 de junio de 1991. Lo anterior, en conjunto con lo expuesto por él en el interrogatorio de parte, dan cuenta que la ocupación no era reciente y, por el contrario, las edificaciones y demás mejoras fueron estructuradas por estos campesinos de tiempo atrás.

14.8. En línea con lo expuesto, la alegada perturbación se originó por un hecho del comprador, esto es, la expedición de resoluciones por medio de las cuales efectuaron las adjudicaciones del inmueble, como si fuera baldío. Por lo tanto, sin desconocer que el vendedor debió entregar el bien libre de gravámenes, lo cierto es que aquellos provienen de actos administrativos con presunción de legalidad, expedidos por el INCORA, que en ese momento tenía a su cargo la implementación de la reforma agraria y la posibilidad de adquirir inmuebles para el desarrollo de sus funciones (artículo 22, Ley 30 de 1988[[23]](#footnote-23)), de donde se desprende que el presunto incumplimiento del vendedor emana del comprador, máxime si se tiene en cuenta, que con ocasión de las adjudicaciones se abrieron diversos folios de matrículas inmobiliarias, situación que no estaba consignada en los folios de los predios englobados en el denominado Nevada y Consuelo.

14.9. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que la obligación de hacer el saneamiento implica la defensa judicial del comprador por parte del vendedor ante la existencia de demanda judicial, donde el primero deba actuar como demandado o demandante (artículos 1899 y 1900 Código Civil), por lo que en este proceso no habría lugar a acceder a tal pretensión. Sobre cómo funciona la obligación de hacer el saneamiento, la doctrina ha indicado[[24]](#footnote-24):

*Conforme se dijo, la primera obligación que implica el saneamiento consiste en la defensa judicial del comprador. Esa defensa judicial se refiere a demandas promovidas por terceros que pretendan un derecho sobre la cosa vendida, a condición, eso sí de que la demanda se funde en causa existente con anterioridad al perfeccionamiento del contrato de venta; si la demanda se funda en causa posterior al contrato de venta, el vendedor nada tiene que ver con el pleito, ni asume responsabilidad alguna en caso de que se produzca la evicción. (…)*

*Debe insistirse también en el hecho de que el saneamiento solo procede en razón de demandas judiciales promovidas por terceros que pretendan derecho sobre la cosa. Si se trata de perturbaciones a la posesión del comprador, producidas por vías de hecho por quienes no pretendan derecho sobre la cosa, no habrá lugar al saneamiento, y el comprador deberá afrontar por sí solo las circunstancias mediante el ejercicio de las acciones posesorias pertinentes. (…)*

*Propuesta la demanda judicial contra el comprador por un tercero que pretenda un derecho sobre la cosa con fundamento en causa anterior al contrato de venta, lo primero que debe hacer dicho comprador es vincular a su vendedor a la demanda que se le ha promovido, haciéndolo citar al proceso para que cumpla la obligación de defenderlo. (…)*

14.10. En ese orden de ideas, sin perjuicio de la situación expuesta, el INCORA estaba en la obligación de pagar el precio pactado, tal como lo dispone el artículo 1929 del Código Civil[[25]](#footnote-25), razón por la cual, ante la ausencia del pago, es evidente que hay lugar a la resolución del contrato de compraventa objeto de controversia y, en consecuencia, en principio, sería pertinente definir lo correspondiente a las restituciones de que trata el artículo 1932 *ibídem*[[26]](#footnote-26).

14.11. En este punto, es oportuno precisar que no son de recibo los argumentos expuestos por las partes en la demanda principal y en la de reconvención, conforme a los cuales pretenden de un lado, la resolución del contrato ante el alegado incumplimiento de la obligación del vendedor referente a la entrega del bien libre de gravámenes, y de otro, el pago del precio del predio convenido en la escritura pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992, porque como se explicó, si bien es cierto el señor Castro Alfaro entregó un predio ocupado por campesinos con títulos de adjudicación emitidos por el INCORA, este último tampoco desplegó actuaciones tendientes a clarificar la situación, previa suscripción de la compraventa y por eso, no le era factible ampararse en ese hecho para omitir el compromiso de sufragar el costo del inmueble.

14.12. En efecto, la Sala encontró acreditado que el señor Castro Alfaro, en calidad de vendedor del predio que denominó como Nevada y Consuelo -se reitera que la adquisición de predios para englobar en el referenciado fundo se realizó con posterioridad a la oferta a la entidad estatal-, tenía pleno conocimiento de la construcción de mejoras de propiedad de terceros. Por su parte, el INCORA, a través de sus funcionarios y el avalúo realizado por el IGAC, tuvo certeza de la situación, sin desarrollar actividades tendientes a verificar la calidad que ostentaban los campesinos allí asentados, de modo que tanto vendedor como comprador, decidieron seguir adelante con la suscripción del contrato de compraventa, pasando por alto una situación que resultaba evidente y que podía entorpecer la ejecución del negocio jurídico.

14.13. La Sala advierte que dada la naturaleza del contrato de compraventa, las restituciones consistirían en la devolución del predio al vendedor y el precio pagado al comprador. Sin embargo, el INCORA no tiene la posesión del bien inmueble y esa fue precisamente la causa para abstenerse del pago, de modo que el vendedor no recibió el dinero correspondiente al precio y, en consecuencia, para el caso concreto no hay lugar a restituciones. Adicionalmente, pese a que las partes solicitaron el reconocimiento de los presuntos perjuicios derivados de la compraventa objeto de controversia, aquellos no fueron acreditados, razón por la cual se negarán las pretensiones dirigidas en ese sentido.

14.14. Por lo tanto, se declarará la resolución del contrato por las razones aquí expuestas y no como lo definió el *a quo,* con la consecuente cancelación del registro de la escritura pública n.° 841 del 14 de diciembre de 1992, del folio de matrícula inmobiliaria n.° 226-0019434, sin lugar a reconocer restitución alguna.

14.15. En concordancia con lo anterior, la Sala se releva de pronunciarse sobre las pretensiones de la demanda de reconvención, porque aquellas están dirigidas a obtener el pago correspondiente a la compraventa del predio Consuelo y Nevada, cuya resolución se dispuso de manera precedente. Asimismo, tampoco es necesario resolver la relación jurídico procesal entre el demandado en reconvención y los llamados en garantía.

**V. Costas**

15. No hay lugar a la imposición de costas, debido a que no se evidencia en el caso concreto actuación temeraria de ninguna de las partes, condición exigida por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998 para que se proceda de esta forma, la cual es aplicable al caso por ser una norma de carácter procesal. En ese sentido, se revocará la condena hecha por este concepto en la primera instancia, porque no hay evidencia de actuación temeraria del señor Castro Alfaro, en detrimento de su contraparte o del debido funcionamiento de la administración de justicia.

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

#### FALLA

**MODIFÍCASE** la sentencia del 15 de febrero del 2006, proferida por el Tribunal Administrativo del Magdalena, la cual quedará así:

**PRIMERO:** **DECLARAR** noprobada la excepción de caducidad de la acción, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** la resolución del contrato de compraventa suscrito entre el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria-INCORA- y el señor Cayetano Antonio Castro Alfaro, contenido en la Escritura Pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Plato (Magdalena).

**TERCERO: ORDENAR** la cancelación de la Escritura Pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992, otorgada ante la Notaría Única de Plato (Magdalena) y su correspondiente registro del folio de matrícula inmobiliaria n.º 226-0019434.

**CUARTO: OFICIAR** al Registrador de Instrumentos Públicos de Plato (Magdalena), para que cancele del folio de matrícula inmobiliaria n.º 226-0019434 las anotaciones relacionadas con la Escritura Pública n.º 841 del 14 de diciembre de 1992 de la Notaría Única del Círculo de Plato (Magdalena).

**QUINTO: NEGAR** las demás pretensiones.

**SEXTO:** Sin condena en costas.

**SÉPTIMO:** En firme este proveído, devuélvase al Tribunal de origen para lo de su cargo.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

**STELLA CONTO DÍAZ DEL CASTILLO**

**Presidenta de la Sala de la Subsección**

**RAMIRO PAZOS GUERRERO**

**Magistrado**

**DANILO ROJAS BETANCOURTH**

**Magistrado**

1. El auto admisorio de la demanda se profirió por el Tribunal el 20 de enero de 1995 (f.113 c.1). [↑](#footnote-ref-1)
2. El auto admisorio de la demanda de reconvención se profirió por el Tribunal el 16 de abril de 1995 (f.241 c.1). [↑](#footnote-ref-2)
3. El Tribunal profirió la correspondiente decisión el 24 de noviembre de 1996 y el 8 de septiembre de 1998 (f.299-302, 305-306, 448-450 c.1). [↑](#footnote-ref-3)
4. Es del caso advertir que la notificación de los señores Juan Francisco Novoa Pérez, William Hincapié Peña, Andrés José Severine Borja, José Gregorio Peullo, Jesús Hincapié Peña o Hilda Peña de Hincapié, Sebastián Sánchez Agamez, Miguel Molina Rodríguez, César Peñaranda, Edilsa de Peñaranda, Enriqueta Anaya de Sierra, Humberto Meza Morales, Adalberto Padilla Vásquez, Samuel A. Jiménez Pacheco, Daniel A. Barraza Barrios, Ovidio R. Visbal Perazo, Pedro Claver Salcedo M., Antonio M. Regalado Fernández, José A. Vizcaino V. y José Ramón Orozco Bermúdez, Edgardo Quintero Rada y Habacuc Ramírez Medina, se realizó a través de emplazamiento (f.383-389 c.1). Nombrado el respectivo curador, aquel guardó silencio en el término de fijación en lista (f.407 c.1). [↑](#footnote-ref-4)
5. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, providencia del 27 de junio de 2012, expediente n.º 22506, C.P.: Mauricio Fajardo Gómez: ***“1. Competencia del Consejo de Estado para conocer del asunto. //*** *Esta Corporación es competente para conocer del recurso de apelación en virtud de lo dispuesto por el artículo 75de la Ley 80, expedida en el año de 1993, el cual prescribe, expresamente, que la competente para conocer de las controversias generadas en los contratos celebrados por las entidades estatales es la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, por cuanto al momento de la celebración del contrato que dio lugar a la controversia que ahora se dirime en segunda instancia, el INCORA tenía el carácter de entidad estatal, con personería jurídica, autonomía administrativa, patrimonio propio e independiente, en su condición de entidad descentralizada por servicios. //Al respecto, la Jurisprudencia de esta Corporación ha señalado que la naturaleza del contrato no depende de su régimen jurídico, puesto que según las normas legales vigentes, por cuya virtud se acogió un criterio eminentemente subjetivo u orgánico, hay lugar a concluir que deben considerarse contratos estatales aquellos que celebren las entidades que participan de esa misma naturaleza. En este sentido se ha pronunciado esta Sala: // (…) //De conformidad con lo anterior, se tiene entonces que en el marco del ordenamiento vigente la determinación de la naturaleza jurídica de los contratos radica en el análisis particular de cada entidad, pues la naturaleza de ésta definirá, directamente, la del contrato que ha celebrado. // Así pues, adquiere relevancia en este punto la naturaleza de cada entidad, por lo cual si se considera que determinado ente es estatal, por contera habrá de concluirse que los contratos que la misma celebre deberán tenerse como estatales, sin importar el régimen legal que les deba ser aplicable”.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *“Artículo 75.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, el juez competente para conocer de las controversias derivadas de los contratos estatales y de los procesos de ejecución o cumplimiento será el de la jurisdicción contencioso administrativa (…)”*. [↑](#footnote-ref-6)
7. En la demanda se estimó la cuantía del proceso, determinada por la pretensión más alta, que corresponde al valor del bien inmueble objeto de compraventa, por la suma total de $248 230 750 y comoquiera que, para que un proceso de controversias contractuales iniciado en 1995 fuera de doble instancia, debía ser superior a $59 496 500 (f.562 c.ppal.). [↑](#footnote-ref-7)
8. La Sala precisa que el trámite de negociación por enajenación voluntaria que culminó en la compraventa objeto de este proceso, se adelantó con fundamento en los artículos 22 y 24 de la Ley 30 de 1988, que modificó la Ley 135 de 1961 de reforma agraria, la cual estaba vigente para el momento de los hechos. [↑](#footnote-ref-8)
9. En numeral quinto de la escritura pública n.º 841 se consignó lo siguiente: *El vendedor hará la entrega real y material del inmueble al Instituto junto con las mejoras, construcciones, instalaciones y demás elementos que fueron avaluados por los peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, dentro de los 10 días siguientes a la firma de la presente escritura.*  [↑](#footnote-ref-9)
10. *CUARTO-FORMA DE PAGO. La forma de pago del precio del predio será la establecida en el artículo 61 de la Ley 135 de 1961, así: a) El valor de las tierras esto es la suma de $147 500 000 oo en Bonos de Deuda Pública con vencimiento final a cinco (5) años parcialmente redimible en cinco (5) vencimientos anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de su expedición, libremente negociables, (…) b) El saldo de los bonos o sea la suma de $49.590.oo (…) en dinero en efectivo, junto con el valor de las mejoras, c) El valor de las mejoras, esto es la suma de $100 681 160 oo, se pagará de contado, en dinero en efectivo por ser una negociación especial (…).* [↑](#footnote-ref-10)
11. ***ARTÍCULO 23.****El artículo 136 del Código Contencioso Administrativo quedará así: "Artículo 136. CADUCIDAD DE LAS ACCIONES. (…) Las relativas a contratos caducarán en dos (2) años de ocurridos los motivos de hecho o de derecho que le sirvan de fundamento".* [↑](#footnote-ref-11)
12. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B, sentencia del 30 de enero de 2013, exp. 24217, C.P. (E) Danilo Rojas Betancourth. [↑](#footnote-ref-12)
13. *[3] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 29 de agosto de 2012, rad.050012325000199401059, exp.21.315, CP Danilo Rojas Betancourth.* [↑](#footnote-ref-13)
14. *[4] Cfr. Corte Suprema de Justicia, Casación Civil, sentencia de 3 de julio de 1963: “La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa; la efectividad, dice relación a solucionar la obligación en la forma pactada; y la oportunidad alude al tiempo convenido".*  [↑](#footnote-ref-14)
15. *[5] Cfr. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 22 de julio de 2009, Rad. 23001233100019970876301 (17.552), C.P. Ruth Stella Correa Palacio.* [↑](#footnote-ref-15)
16. *[6] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 22 de julio de 2009, exp. 17552.* [↑](#footnote-ref-16)
17. *[7] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 22 de julio de 2009, exp. 17552.* [↑](#footnote-ref-17)
18. *[8] Artículo 1498 del C.C.: “El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez…”* [↑](#footnote-ref-18)
19. *[9] Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia de 24 de febrero de 2005, Exp. N.º 14.937. C.P. Germán Rodríguez Villamizar.* [↑](#footnote-ref-19)
20. **CÓDIGO CIVIL**: ***ARTÍCULO 1849. CONCEPTO DE COMPRAVENTA****. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.* [↑](#footnote-ref-20)
21. ***ARTICULO 1880. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR****. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. // La tradición se sujetará a las reglas dadas en el título VI del libro II.* [↑](#footnote-ref-21)
22. ***CÓDIGO CIVIL****:* ***ARTÍCULO 1932. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN POR NO PAGO.****La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigirlas dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada.*

    *El comprador, a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio. // Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado.* [↑](#footnote-ref-22)
23. ***ARTÍCULO 22.****<Ley derogada por el Artículo 111 de la Ley 160 de 1994> El artículo 55 de la Ley 135 de 1961, quedará así: // ARTÍCULO 55. Son susceptibles de adquisición por negociación directa y de expropiación para la realización de los fines de la reforma agraria, todos los inmuebles rurales cuya adquisición sea necesaria para el desarrollo y ejecución de los programas y por los motivos previstos en la presente Ley. // El INCORA podrá adquirir por negociación directa o por expropiación una porción o la totalidad de un predio. // Sin perjuicio de lo dispuesto por los incisos anteriores ni de las atribuciones que la presente Ley confiere al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, INCORA, para determinar las zonas de reforma agraria, la ejecución de programas de adquisición de tierras por parte del Instituto se hará teniendo en cuenta, prioritariamente, los siguientes criterios indicativos: la utilización de las tierras baldías aptas para la explotación agropecuaria y fácilmente accesibles a los campesinos de la región respectiva; las ofrecidas voluntariamente en enajenación al INCORA por sus propietarios y que reúnan las condiciones necesarias para la ejecución de los programas motivo de la adquisición; las arrendadas o dadas en aparcería y las demás que considere necesarias para la debida ejecución de sus programas, dando preferencia en la adquisición a aquellos predios en que la proporción del valor de los cultivos, mejoras útiles o necesarias y de los equipos vinculados a la explotación sea, respecto del avalúo total, inferior a una vez el valor intrínseco de la tierra.* [↑](#footnote-ref-23)
24. Estrada Gómez. César. *“De los principales contratos civiles”*. 4ª ed. Temis. Bogotá, 2008, p. 81. [↑](#footnote-ref-24)
25. ***ARTICULO 1929. LUGAR Y TIEMPO DEL PAGO****. El precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario. // Con todo, si el comprador fuere turbado en la posesión de la cosa, o probare que existe contra ella una acción real de que el vendedor no le haya dado noticia antes de perfeccionarse el contrato, podrá depositar el precio con autoridad de la justicia, y durará el depósito hasta que el vendedor haga cesar la turbación o afiance las resultas del juicio.* [↑](#footnote-ref-25)
26. ***CÓDIGO CIVIL****:* ***ARTÍCULO 1932. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN POR NO PAGO.****La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigirlas dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada.*

    *El comprador, a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio. // Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado.* [↑](#footnote-ref-26)