**CONTROVERSIAS CONTRACTUALES – Contrato de compraventa – Bien inmueble – Lesión enorme**

El INURBE en liquidación, entidad que asumió por mandato legal los derechos y obligaciones de la Unidad Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, solicita que se declare que esta última sufrió lesión enorme en un contrato de compraventa sobre un bien inmueble que celebró con la parroquia San Basilio Magno, en la ciudad de Bogotá. (…) cuales al momento de elevar la escritura, fueron declarados ya pagados por parte de la parroquia conforme a certificación de la tesorería de la entidad. De acuerdo con este instrumento, el predio objeto de la compraventa se encuentra alinderado de la siguiente forma (copia auténtica de la escritura pública n.º 1256 del 25 de abril del 2001 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá –f. 1-3 c. 2-; copia auténtica de la certificación de la tesorería de la UAE Liquidadora del ICT. (…) En el contrato se incluyó una limitación al uso del predio, pues se incluyó una condición resolutoria que obligaba a la parroquia a destinarlo exclusivamente a la construcción de un templo. (…) en el documento se hizo una aclaración sobre un asunto que no tiene que ver con la tradición de la propiedad del predio objeto del debate sino que trata sobre el predio que parcialmente ocupaba la parroquia antes de su traslado a este, el cual había sido enajenado en favor de Supertiendas Olímpica S.A. también por la UAE Liquidadora del ICT

**DICTAMEN PERICIAL – No es suficiente – Avaluó para determinar precios**

En este caso el dictamen no es suficiente para determinar el precio justo del inmueble por las siguientes consideraciones (…) Salta a la vista el más obvio de los defectos del avalúo, pues más allá de que es bastante escueto, hace una valoración del inmueble para el momento en el que se llevó a cabo el dictamen, y no para el 2001, cuando se hizo el contrato de compraventa. Además, parcialmente está basado en el valor de las mejoras, pues se refiere a la calidad de los materiales de la construcción. Esta información, obviamente, no permite la comparación de los precios en los términos señalados en anteriores apartes (…) Aunque el dictamen pretende dar la valoración comercial del momento de la celebración del contrato, este no ofrece certidumbre sobre las conclusiones, pues no señala las bases y parámetros en los que los cálculos está basados, sino que parte de lo que denomina i) conocimiento propio en la materia, ii) averiguaciones que se han hecho en la Lonja de Bogotá y iii) el valor catastral. Lo primero resulta inconsultable para esta Sala, pues se vale de su propia palabra como experto, queriendo que se tome por cierto algo sin sustentar más allá de que es así porque él lo afirma; mientras que sobre lo averiguado en la lonja de Bogotá y el valor catastral no aporta ningún soporte, pues ninguna certificación hay sobre estos valores de la lonja ni se allegó el avalúo catastral. De esta forma, aunque existe un dictamen mediante el que se quiso establecer el precio justo como equivalente al avalúo comercial, este está rendido de una forma que no genera credibilidad en sus conclusiones y no permite la determinación de los valores a confrontar para saber si existió o no la lesión enorme. Ahora, tampoco pierde de vista la Sala que en cambio la venta sí se hizo con la pretensión de una enajenación de acuerdo a un precio justo, constituido en ese momento por el avalúo que hizo una firma perteneciente a la Lonja de Bogotá, cuyo contenido en últimas nunca fue desacreditado por el actor. El INURBE en liquidación siempre criticó que el mismo estuviese basado en lo que se denominó uso institucional, pero lo cierto es que no presentó argumentos serios y pruebas que lleven a la convicción sobre la inexistencia de este parámetro avaluatorio.

**AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD – Principio de autonomía de la voluntad ‒ Contratos conmutativos**

En el régimen jurídico de derecho privado colombiano, el contrato está concebido como un instrumento regido por el principio de la autonomía de la voluntad, la libertad negocial y la ley contractual. También está regido por una equivalencia prestacional subjetiva para facilitar el tráfico patrimonial, la cual debe ser respetada, siempre que no contraríe las normas imperativas, el orden público y las buenas costumbres. Esto implica que, por regla general, la voluntad libremente expresada comporta que ante posibles desequilibrios en el valor real de las prestaciones, tanto al tiempo de celebrarse el contrato como en los momentos subsiguientes a su nacimiento, se esté en todo caso a lo convenido, situación que sólo puede ser variada o modificada por un nuevo acuerdo entre las partes, o, en aquellos casos en que expresamente el derecho común lo autorice, bien sancionar vicios de la voluntad (error, fuerza, dolo) o situaciones irregulares objetivas (lesión enorme), o para evitar abusos de las condiciones de superioridad de una de las partes o hacer prevalecer intereses de la economía general (regulación oficial de precios de ciertos bienes y servicios), o excepcionalmente por hechos imprevistos e irresistibles que tornen en forma grave y onerosa el cumplimiento del contrato, como por ejemplo plantea la teoría de la imprevisión y el artículo 868 del Código de Comercio. En este sentido, la ley, por razones de equidad y justicia, en algunos casos interviene cuando existe un desequilibrio desproporcionado de esas prestaciones que emanan del contrato conmutativo, otorgándole medios de defensa al perjudicado Establece, entonces, la legislación civil que el negocio jurídico está viciado por una lesión enorme, entendida esta figura como un daño o detrimento como consecuencia de la realización de una conducta que vincula a una de las partes en condiciones de grave desequilibrio o desproporción prestacional objetiva (no subjetiva), y que, por lo mismo, es susceptible de rescisión o ajuste mediante una acción cuya titularidad se reconoce al perjudicado.

**LESIÓN ENORME – Motivo de invalidez – Figura que aplica a la contratacion estatal**

Es así como la lesión enorme es un motivo de invalidez en aquellos contratos en que la ley la consagra con efectos rescisorios. También es esta una figura que tiene plena aplicación en la contratación estatal en los mismos términos que en el derecho privado, 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. Esta es una posición pacífica de la Sección y de la Corte Suprema de Justicia, que 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

**LESIÓN ENORME – Elementos**

La lesión, concebida en esos términos, se presenta como una circunstancia objetiva ajena a razones subjetivas o vicios del consentimiento (error, fuerza y dolo) y no está consagrada en el derecho privado en forma general para todos los contratos o negocios jurídicos, sino únicamente para algunos de ellos: aceptación de la herencia -art. 1291 C.C.-; partición de la herencia -1405 C.C.-; compraventa de bienes inmuebles -art. 1946 C.C.-; permuta de bienes inmuebles -art. 1958 C.C.-; intereses de mutuo -art. 2231 C.C.-; contrato de anticresis -art. 2466 C.C.-; e hipoteca -art. 2455 C.C.-. (…) 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, con fundamento en que el mismo texto del artículo 1946, en su comprensión jurídica, conduce al terreno de lo exógeno en relación con la voluntad de las partes y no al fuero endógeno o interno de éstas (el consentimiento). Bajo esta directriz, se impone concluir que cuando la parte afectada pretenda alegar la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, deberá probar la existencia del desequilibrio, más no que la voluntad se encontraba afectada por uno de los vicios del consentimiento previstos por la ley, o un estado de necesidad. Es de advertir que la carga de la prueba de los elementos que configuran la lesión la tiene quien la invoca a su favor. Estos elementos, en criterio del Consejo de Estado, son los siguientes: a) Que haya lesión en la proporción que establece el artículo 1947 del C. C. b) Que se trate de contratos respecto de los cuales la ley lo admite (art. 1949 C. C.). c) Que la pretensión se reclame dentro del término que la ley concede al efecto (art. 1954). d) Que el bien se conserve en poder del comprador (art. 1951 C.C.). e) Que no se trate de un contrato aleatorio

**PRECIO – Contrato de compraventa – Bien inmueble – Precio justo – No irrisorio – Ley civil**

La ley civil es absolutamente clara en determinar los elementos que constituyen la lesión enorme, los contratos en los que procede y la forma en que debe ser calculada. Sin embargo, no da ninguna pista sobre el verdadero significado o contenido de la expresión precio justo. De hecho, es sobre esta circunstancia que en gran medida la apelación centra su sustento, en la falta de taxatividad del concepto en el derecho privado. El concepto no es unívoco (…) [D]e conformidad con el artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, la peritación como medio de prueba es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos (…) En el caso de aquellos asuntos en los que se discute la eventual ocurrencia de una lesión enorme esta circunstancia se ve acentuada, pues ya en ocasiones anteriores la Sala ha indicado que “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”. Sin embargo, también es claro 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. 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…” (…) Todo esto viene al hecho de que, como lo dijo el mismo demandante y se ha explicado aquí, el precio justo no es un elemento fijado por un solo parámetro, por lo que no hay motivo para afirmar que es incorrecto considerar que el avalúo sobre el que se hizo la venta en el 2001 no puede ser el criterio para fijar el precio justo. La indeterminación del concepto así lo implica.

**SALVAMENTO DE VOTO DE LA MAGISTRADA STELLA CONTO DIAZ DEL CASTILLO**

La Sala confirmó la decisión que negó las súplicas. Considero que en este caso había razones suficientes para la prosperidad de la lesión enorme o por lo menos dudas frente a las conclusiones de la experticia. Esto, en la medida en que la Lonja de Bogotá fijó el precio comercial del inmueble en $95 000 000 y el dictamen pericial practicado en el proceso lo avaluó en la suma de $352 000 000. Justamente por presentarse reservas frente al dictamen procedía decretar una prueba de oficio. (…) Luego se ha impuesto el criterio de que la lesión enorme tiene fundamento en el equilibrio o equivalencia de las prestaciones mutuas que debe imperar en los contratos conmutativos. De tal suerte que la rescisión del contrato procede por haberse comprobado que se produjo un desequilibrio en dichas prestaciones y no por la existencia de un vicio en el consentimiento, hecho este último, que daría lugar a la nulidad del contrato. (…) Aunque debe advertirse que la figura de la lesión enorme no es exclusiva de los contratos que gobiernan las relaciones privadas y, en ese sentido, siempre que en los contratos estatales se den los presupuestos previstos en el ordenamiento y por razones de equidad, habrá lugar a declarar su existencia y ordenar el incremento del precio o la devolución de lo pagado en exceso. De modo que el análisis deberá recaer sobre el precio pagado o recibido como elemento esencial del contrato, sin ninguna consideración adicional. (…) las normas sobre el concordato no otorgan un tratamiento especial a las comunidades religiosas en este tipo de contratos y en el tráfico jurídico negocial. Ello solo ocurre en materia de impuestos. De ahí que ante la duda se tendría que haber decretado una prueba de oficio para así establecer si el patrimonio público resultó perjudicado en punto de declarar la nulidad del contrato, dado que deviene en revelador y así mismo inquietante que un inmueble que costaba $300 000 000,oo haya sido vendido por $9 000 000,oo.

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCION TERCERA**

**SUBSECCION B**

**Consejero ponente: DANILO ROJAS BETANCOURTH**

Bogotá D.C., cinco (5) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

**Radicación número: 25000-23-26-000-2003-00864-01(33318)**

**Actor: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL INURBE-EN LIQUIDACIÓN**

**Demandado: PARROQUIA SAN BASILIO MAGNO**

**Referencia: ACCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES - SENTENCIA**

Procede la Sección Tercera, Subsección B, del Consejo de Estado a resolver el recurso de apelación presentado por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social INURBE-en liquidación contra la sentencia del 3 de agosto del 2006, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Tercera, Subsección A, mediante la cual se negaron las pretensiones de la demanda. La sentencia será confirmada.

**SÍNTESIS DEL CASO**

El INURBE en liquidación, entidad que asumió por mandato legal los derechos y obligaciones de la Unidad Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, solicita que se declare que esta última sufrió lesión enorme en un contrato de compraventa sobre un bien inmueble que celebró con la parroquia San Basilio Magno, en la ciudad de Bogotá.

**ANTECEDENTES**

1. Mediante escrito presentado el 25 de abril del 2003 ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca (f. 3-16 c. 1), el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE-en liquidación presentó, a través de apoderado, demanda en ejercicio de la acción de controversias contractuales contra la Parroquia San Basilio Magno, con el fin de que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

*3.1. Que la Unidad Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito territorial,- cuyos derechos asumió por mandato legal la Liquidación del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE- sufrió lesión enorme en el contrato de compraventa celebrado con la PARROQUIA DE SAN BASILIO MAGNO de que da cuenta la escritura pública No. 1256 del veinticinco (25) de abril del año dos mil uno (2001) de la Notaría 54º del Círculo de Bogotá D.C., registrada el 26 de Abril de dos mil uno (2001), en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, zona centro, bajo la matrícula inmobiliaria No. 50C-1521760.*

*3.2. Que como efecto de la anterior declaración, se tenga dicho contrato como rescindido por causa de lesión enorme.*

*3.3. Que acreditado el justo valor del bien descrito y objeto de la compraventa, la PARROQUIA DE SAN BASILIO MAGNO, restituya a la demandante, el valor que resulta entre la diferencia de lo pagado, y el real valor del bien, al momento de la celebración del contrato, esto es, el 25 de abril del año 2001.*

*3.4. Que se condene a la demandada PARROQUIA DE SAN BASILIO MAGNO al pago de las costas del proceso.*

1.1. La demanda presentó como fundamento fáctico de sus pretensiones las siguientes circunstancias:

1.1.1. Mediante la Ley 3 del 15 de enero de 1991 se creó el Sistema de Vivienda de Interés Social. Dentro de este, se previó la transformación del Instituto de Crédito Territorial en el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social INURBE. De acuerdo con la Ley, para todos los efectos legales las actuaciones administrativas adelantadas por el ICT antes de la entrada en vigencia de la norma se entenderían desarrolladas por el INURBE.

1.1.2. El 28 de mayo de 1996 se expidió la Ley 281, en la que se autorizó al gobierno nacional para crear una Unidad Administrativa Especial que tendría a su cargo la administración, terminación y liquidación de actos, contratos y operaciones iniciados por el ICT con anterioridad a la vigencia de la Ley 3 de 1991. Para tales efectos, la Unidad Administrativa Especial en comento tendría un plazo máximo de 5 años que vencieron el 28 de mayo del 2002.

1.1.3. El gobierno nacional, mediante Decreto 1121 del 2002 ordenó la disolución y liquidación de la UAE del ICT, la cual debería desaparecer de la vida jurídica entre el 28 de mayo y el 31 de diciembre del 2002. Sus asuntos, gradualmente, deberían volver a ser de competencia del INURBE.

1.1.4. A su vez, el gobierno expidió el 10 de marzo del 2003 el Decreto 554, en el que ordenó la liquidación del INURBE. Los bienes y derechos cuyo titular fuesen el INURBE o la Unidad Liquidadora del ICT harían parte de la liquidación.

1.1.5. Uno de los asuntos entregados al INURBE fue la compraventa de un lote de terreno sin desarrollar de un área útil de 1500 m2, ubicado en la calle 79 Nº 101-00 de la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-1521760, que habría celebrado la UAE Liquidadora del ICT a la parroquia San Basilio Magno, la cual se instrumentalizó en la escritura n.º 1256 del 25 de abril del 2001 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá, por un valor de $9 920 835. Este precio fue pagado mediante consignaciones del 2 y 16 de febrero del 2000.

1.1.6. Sin embargo, el valor real del inmueble para el momento de su enajenación, de acuerdo con un avalúo comercial, era de $570 000 000, calculado con base en un valor del metro cuadrado de $380 000. Esto indica que la venta se dio por el 1,704% del valor real, lo que configura el fenómeno jurídico de la lesión enorme.

1.2. Cómo fundamento jurídico de las pretensiones, el INURBE en liquidación señaló que las circunstancias anotadas infringían los artículos 4, 6 y 58 de la Constitución Política, así como los 1498, 1946 y 1947 del Código Civil. Señaló que la lesión enorme se había producido en los términos del artículo 1947 del Código Civil en cuanto la venta se hizo por menos de la mitad del precio justo, que esto causaba que el contrato se hallara en causal de recisión y que la declaración de esta situación es procedente en los contratos celebrados por entidades estatales.

**II. Trámite procesal**

2. El 2 de junio del 2004, la parroquia San Basilio Magno presentó oportunamente **contestación** a la demanda (f. 2-24 c. 1), en la cual, en síntesis, alegó lo siguiente:

2.1. Inició por aclarar que la parroquia tiene, y tenía incluso de forma previa a la celebración del negocio jurídico en comento, la posesión pacífica del inmueble y que fue el mismo párroco de la época, Luis Eduardo López, quien quiso de alguna forma legalizar la situación, poniéndose en contacto con la UAE Liquidadora del ICT.

2.2. Producto de las reuniones que para el efecto se llevaron en el año 1999, la UAE expidió el memorando 553 del 24 de agosto de 1999 en el cual conceptuó que era procedente la venta del lote a la parroquia, para lo cual debía desenglobarse de uno de mayor extensión del que hacía parte y obtener un avaluó. Este avalúo se pidió a la lonja Inmobiliaria de Bogotá en oficio n.º 1110 del 11 de febrero del 2000 y se le indicó expresamente que el mismo debería tener en cuenta el valor del metro cuadrado institucional, pues era para el uso de una iglesia.

2.3. La UAE Liquidadora del ICT expidió oficio 1343 del 15 de febrero del 2000 en el que hizo saber a la parroquia la condiciones de venta, impuestas unilateralmente. Estas eran, básicamente, el precio determinado por el avalúo y el pago del mismo a órdenes de la Unidad Liquidadora. Las mismas fueron aceptadas por la parroquia el 16 de febrero del 2000.

2.4. Cuando la parroquia tuvo todos los documentos necesarios reunidos, procedió a dirigirse a la Notaría 54 del Círculo de Bogotá y suscribió la escritura pública n.º 497 del 21 de febrero del 2000, cancelando incluso los derechos notariales. Sin embargo, sin justa causa o explicación, el vendedor no la suscribió.

2.5. En vista de lo anterior, la parroquia solicitó por escrito el 4 de enero del 2000 a la UAE Liquidadora del ICT que se le diera el predio en calidad de arrendamiento y los cánones se le abonaran al precio de venta, lo cual fue aceptado por la entidad. En virtud de esto suscribieron la orden de arrendamiento con opción de compra n.º 001 del 2 de febrero del 2000.

2.6. A su vez, este acuerdo fue terminado de común acuerdo al momento en el que se terminaron de pagar los cánones. En el documento suscrito por las partes para el efecto se indicó que el arrendatario había ejercido la primera opción de compra y la suma pagada por el arrendamiento se imputaba al valor de precio de venta.

2.7. El 15 de septiembre del 2000 la alcaldía mayor de Bogotá expidió la resolución n.º 592, mediante la que autorizó a la UAE Liquidadora del ICT para que enajenara a favor de la parroquia San Basilio Magno el lote que esta poseía con destinación exclusiva a obras de beneficio comunitario. Por tal razón, la Subdirección de Contratos Fiduciarios solicitó a la Notaría 54 del Círculo de Bogotá, nuevamente, hacer la minuta de la escritura de venta, la cual se materializó mediante la Escritura n.º 156 del 25 de abril del 2001, debidamente inscrita en la matrícula inmobiliaria 50C1521760.

2.8. La parroquia resalta, eso sí, que una de las cláusulas de la escritura planteó lo siguiente:

*CLÁUSULA SEXTA: LA PARROQUIA actualmente se encuentra en posesión de un área de DOS MIL DOSCIENTOS CUATRO PUNTO SESENTA Y TRES MESTROS CUADRADOS (2.204.63 M2), ubicado en el lote número 1 vendido a la sociedad SUPERTIENDAS Y DROGUERÍA OLÍMPICA S.,A. mediante escritura pública número 2619 de 2000 de la Notaría 5ª de Bogotá, la que fue aclarada mediante Escritura Pública No 792 de 27 de Marzo de 2001 de la Notaría 1 de Bogotá y según el acuerdo de fecha 31 de agosto del año 2000 suscrito entre la UAE-ICT, LA PARROQUIA DE SAN BASILIO MAGNO Y LA SOCIEDAD SUPERTIENDAS OLÍMPICA S.A., el cual se protocoliza con este instrumento, LA SOCIEDAD SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLÍMPICA S.A., se comprometió a financiar el diseño y construcción del templo parroquial, áreas comunitarias en el lote objeto de esta negociación, una vez efectuada esta construcción LA PARROQUIA DE SAN BASILIO MAGNO, entregará el área que ocupa actualmente a la SOCIEDAD SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLÍMPICA S.A (…).*

2.9. En lo que tiene que ver con los avalúos que supuestamente habían sido hechos de forma previa a la enajenación del inmueble indicó que estos no fueron tenidos en cuenta por estar mal elaborados, no haber sido ordenados por la entidad competente que para la época de los hechos era la UAE Liquidadora del ICT y no tomar en consideración que la valoración sólo podía ser efectuada con base en un precio del metro cuadrado para uso institucional y no comercial. Esto implica la inexistencia de la alegada lesión enorme.

2.10. En este contexto, presentó como excepciones la legalidad de la adquisición, la legalidad del avalúo, la preclusión de la oportunidad para objetar el avalúo, la caducidad de la acción –basada realmente en la falta de impugnación de la resolución n.º 1526 del 15 de septiembre del 2000 que autorizó a la venta del predio-, y la improcedencia de la lesión enorme. Sobre esto último explicó que el bien fue adquirido para fines de utilidad pública constituida por un templo, que el artículo 36 de la Ley 9 de 1989 determina los bienes de las entidades públicas pueden ser enajenados sin las limitaciones de precio previstas en el artículo 35 de la misma norma, y que en realidad no hubo un desconocimiento del precio justo, puesto este estaba constituido por el dictamen que por la misma disposición de la UAE Liquidadora del ICT se hizo, el cual efectivamente se pagó.

3. El 12 de mayo del 2005 se corrió traslado para **alegar de conclusión** (f. 58 c. 1), oportunidad en que las partes actuaron de la siguiente forma:

3.1. El INURBE en liquidación (f. 59-63 c. 1) insistió en que la venta del predio había estado viciada de lesión enorme porque el valor del negocio fue mucho menor a la mitad del precio justo determinado por los avaluadores. Agregó que, contrario a lo alegado por la parroquia San Basilio Magno la concurrencia de este fenómeno estaba reglada por condiciones objetivas y no por valoraciones subjetivas –como la autorización de venta del alcalde de Bogotá-, las cuales no podían ser tenidas en cuenta para alegar que a pesar de que se dieron sus supuestos esta no opera.

3.2. La parroquia San Basilio Magno (f. 64-71 c. 1) solicitó negar las pretensiones de la demanda, reiterando que el precio pagado por el predio fue determinado por un avalúo independiente, solicitado incluso por el propio vendedor. Este avalúo, además, tuvo en cuenta variables que deben ser tomadas en consideración, principalmente el uso del suelo para el que se pretendía comprar el inmueble, siendo el mismo no comercial sino institucional y con finalidad pública, como un templo católico.

4. El 3 de agosto del 2006 el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Tercera, Subsección A, profirió sentencia de primera instancia en la que negó las pretensiones de la demanda.

4.1. El *a quo* inició por resolver sobre las excepciones formuladas por la parroquia, considerando que todas, salvo la de caducidad, eran en realidad razones de defensa que no serían resueltas sino tenidas en cuenta al resolver el fondo del asunto.

4.2. A renglón seguido desestimó la excepción de caducidad, en tanto la forma de contabilización de esta no puede ser tomada respecto de ningún acto administrativo cuando lo que está siendo atacado es un contrato suscrito por una entidad estatal. En tal sentido, sostuvo que el plazo para la presentación de la demanda sólo inició en la fecha en la que se hizo el registro de la escritura pública de compraventa, momento en el que conforme con lo previsto en el artículo 756 del Código Civil se cumplió el objeto del contrato, que consiste en la tradición del derecho de dominio sobre el inmueble. Ese término es de dos años y no se había vencido al momento de la presentación de la demanda.

4.3. En lo que tiene que ver con el fondo del asunto, el *a quo* fue escueto pero claro en cuanto a que no hubo lesión enorme en el caso concreto, básicamente porque la venta respetó el precio justo en cuanto este, en el caso particular y en cuanto el uso del suelo para el que fue adquirido el inmueble –fines sin ánimo de lucro-, no estaba sujeto al valor comercial, de conformidad con lo previsto en los artículos 35 y 36 de la Ley 9 de 1989. En concreto señaló:

*Para efectos de concluir positivamente sobre la configuración de la lesión enorme se requiere acreditar el justo valor de la cosa objeto del contrato de compraventa al tiempo de celebración del mismo y confrontar dicho valor con el precio convenido en el contrato, para así deducir la existencia de la diferencia entre estos dos valores de la mitad o más a que se refiere la norma.*

*En el evento sub judice, conforme se desprende de la Certificación expedida por la Cancillería de la Diócesis de Engativá, en la Escritura Pública de Compraventa No. 1256 de 25 de abril de 2001, de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1521760 y de la Resolución No. 592 de 15 de septiembre de 2000 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, protocolizada con la mencionada escritura, el Contrato de Compraventa del Inmueble se sujetó a la regulación contenida en el artículo 36, numeral 2 de la Ley 9ª de 1989 –Ley de Reforma Urbana-, a cuyos términos: “Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos: … 2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.” A su turno el artículo 35 ibidem preceptúa: “Cuando las entidades públicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiación o negociación voluntaria directa, el precio de venta no será inferior al avalúo administrativo especial practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi” o la entidad que cumpla sus funciones”.*

*Al proceso fueron aportados distintos avalúos comerciales y decretado y practicado un dictamen pericial a este efecto y señala la Sala que el valor del metro cuadrado fijado, en estos distintos avalúos, para el terreno de mayor extensión del que hacía parte el lote materia del Contrato de Compraventa celebrado entre la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de Asuntos del Instituto de Crédito Territorial –UAE-ICT- y la Parroquia San Basilio Magno- Arquidiócesis de Bogotá- difiere ostensiblemente. Reitera la Sala que tales avalúos son comerciales, es decir que, en aplicación de lo dispuesto por el numeral 2. del artículo 36 de la ley 9ª de 1989, el valor del contrato de compraventa que nos ocupa, no estaba sujeto a los mismos, Se señala, igualmente que para efectos de determinar el valor del inmuebles se tuvo en cuenta el avalúo procedente de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, el cual fue aportado al proceso, en el cual, como se lee a folio 29 del C. No. 2 se tuvo en cuenta el uso institucional, actual y futuro que corresponde a la Parroquia de San Basilio Magno, cuyos servicios son para la comunidad del sector, avalúo conforme al cual el metro cuadrado tiene un valor de $4.500, siendo el valor total del terreno ocupado por la Parroquia para la fecha del avalúo (2.204.63 M2) -14 de febrero de 2000- la suma de $9’920.835, avalúo éste que sirvió de base `para determinar el valor del lote objeto del Contrato de Compraventa cuya rescisión se solicita por haberse incurrido en lesión enorme al ser tal valor muy inferior al 50% del valor real del mismo. Se destaca que la misma Lonja Inmobiliaria de Bogotá, practicó avalúo comercial al inmueble en referencia señalando un valor del metro cuadrado muy superior al anteriormente mencionado -$95.000.oo M2-.*

*Como ya se anotó, para efectos de concluir acerca de la configuración de la lesión enorme era preciso contar con un avalúo o dictamen pericial decretado y practicado dentro del proceso que versara sobre el valor institucional del inmueble, dictamen que no obra en el plenario, ya que el decretado y practicado dentro del proceso, así como los aportados al mismo por la parte actora, son avalúos comerciales, y como bien lo señala el señor perito que rindió el experticio primeramente mencionado, el valor institucional es muy inferior al valor comercial, sin que exista ningún parámetro de referencia que permita a la Sala, partiendo del valor comercial señalado, arribar a una conclusión sobre el justo valor institucional del inmueble materia del Contrato de Compraventa. Destaca la Sala que el artículo 36 de la ley 9ª de 1989, tampoco establece ningún parámetro para que partiendo del avalúo comercial del inmueble se pueda establecer el mínimo valor o límite del justo precio en caso de venta institucional a que se contrae el numeral 2 de dicha norma.*

*Al no haberse acreditado dentro del proceso el supuesto de hecho de la lesión enorme, venta del inmueble por un valor inferior al 50% del su justo precio, las pretensiones de la demanda habrán de ser denegadas.*

5. La anterior decisión fue **apelada** a tiempo por la Supersalud (f. 90 y 100-103 c. ppl), que expuso su disentimiento con la providencia de la siguiente forma.

5.1. Aunque de forma un tanto confusa, indicó que la determinación del precio justo no seguía un solo parámetro, por lo que la existencia de la lesión enorme puede ser evidenciada aún sin dictamen pericial que lo establezca. En tal sentido, agregó que erró el *a quo* al tomar por válido el dictamen con el que se dedujo el precio al hacer el contrato, pues en realidad este no fue hecho por la Lonja de Bogotá sino por una inmobiliaria; así como al no haber tenido en cuenta el dictamen rendido en el trámite de la segunda instancia sólo por no haberse basado en el llamado precio institucional, pues no era necesario que este lo hiciera. Afirmó entonces:

*En el caso sub examine, el fallador no solo desechó las múltiples pruebas con respecto a avalúos practicados para la época de la celebración del contrato, distintos al ordenado, en perjuicio supremo del patrimonio estatal, por quien efectuó la irregular venta, practicado además por una firma inmobiliaria, que no la Lonja misma, sino que, desestimó el avalúo ordenado y practicado dentro del proceso, porque, a su juicio, no determinaba justo precio en caso de venta institucional; argumentando equivocadamente que es estrictamente necesaria tal fijación, dada la especialidad y particularidad de la norma que amparó el contrato de compraventa: El artículo 36, numeral 2 de la Ley 9 de 1986. En este tópico es dado indicar, que el justo precio se soporta en un avalúo comercial, que no implica necesariamente destinación de un inmueble sino valor a precio de mercado; no existiendo además, a nivel ordinario de negocios, avalúos institucionales sino usos institucionales o destino institucional que pueda dársele a un inmueble, situación, que puede mover a la baja el precio del bien pero no en condición desproporcionada.*

5.2. También criticó la aplicación de la Ley 9 de 1989, pues consideró que esta no tiene que ver con el fenómeno de la lesión enorme y en sus artículos 35 y 36 tan sólo prevé una excepción a la Ley 80 de 1993, particularmente en lo que tiene que ver con la celebración de contratos de compraventa de inmuebles sin necesidad de licitación:

*De otro lado, la norma que soportó en alguna medida la compraventa, el art. 36 numeral 2 de la Ley 9 de 1989, no puede ser tomada, como en yerro lo hizo el Tribunal, como el fundamento único, desde el punto de vista legal del contrato de compraventa, porque evidentemente corresponde potestad sobre dicho negocio jurídico a la legislación sustantiva civil, siendo la precitada Ley 9 sólo un vehículo para que, salvando las limitaciones contenidas en la Ley 80 de 1993, pueda una entidad pública enajenar inmuebles sin sujeción a la licitación, a entidades sin ánimo de lucro. El tribunal dándole un alcance inusitado e improcedente a ésta norma, desnaturaliza el negocio al enmarcarlo exclusivamente en la Ley 9 de 1989 y de contera, caer en el velo puesto por la demandada a manera de distractor, de que se trataba de una venta institucional y por tanto era procedente el irrisorio precio de $9.920.835,00 pesos fijado torticeramente.*

5.3. Finalmente, adujo que a pesar de que el comprador y demandado es una comunidad religiosa, el negocio sí le causó un lucro, máxime cuando pagó apenas una fracción del precio justo. Agregó que el acuerdo genera un gran detrimento al patrimonio público:

*Independientemente de los argumentos expuestos en franco y concluyente ataque al fallo impugnado y que son suficientes para que sea revocado, es válido reseñar que, con el precio pagado, los $9.920.835,00, se genera lucro para el comprador, así se trate de una comunidad religiosa, en perjuicio daño ajeno, que, para el caso, es daño público, como quiera que hablamos de un bien fiscal, es decir, hay evidente detrimento del patrimonio estatal, de sociedad en Género que conforma nuestra patria. (“…”) praecepta iuris: alterum no laedere –al otro no dañar- máxima romana, imbuida y aplicada en nuestro derecho por siglos, y aún en el Anglosajón, que tiene por objeto restablecer las relaciones jurídicas y el equilibrio patrimonial en las relaciones jurídico negociales y que representan el punto de partida de la teoría del enriquecimiento sin causa, de amplio desarrollo y aplicación en el Derecho actual, a tal punto que se es una de las fuentes involuntarias de obligaciones, -nemo debet lucrari ex alieno damno: Nadie debe lucrarse con daño ajeno; Nemini licet locupletari cum aterius iniuria vel iactura: A nadie es lícito enriquecerse con daño o perjuicio de otro; Jure naturae equum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem: Por derecho natural es de equidad que nadie pueda hacerse más rico con detrimento o daño de otro.*

6. El 15 de marzo del 2007 se corrió traslado a las partes para **alegar de conclusión** (f. 115 c. ppl), oportunidad en la que sólo actuó la parte demandante de la siguiente forma:

6.1. El INURBE-en liquidación (f. 116-118 c. ppl) centró su intervención en la determinación del justo precio. Alegó que el dictamen pericial que sin razón se desestimó en la sentencia de primera instancia, indicó que el valor comercial del inmueble es de $811 111 500, si se tratare de un inmueble para venta comercial su valor es de $1 613 437 500 y el valor catastral para el 2001 era de $352 500 000; y aún así el *a quo* pretendió que el justiprecio se determinara por el nebuloso concepto de avalúo institucional.

**CONSIDERACIONES**

**I. Competencia**

7. La Sala es competente para decidir el caso por ser un asunto contractual en el que es parte una entidad estatal[[1]](#footnote-1) que hace parte de las enunciadas en el artículo 2 de la Ley 80 de 1993[[2]](#footnote-2), según lo dispone el artículo 75[[3]](#footnote-3) del mismo estatuto; y por cuanto se trata de un recurso de apelación presentado contra la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca en un proceso que, por su cuantía[[4]](#footnote-4), tiene vocación de doble instancia.

**II. Hechos probados**

8. De conformidad con las pruebas válidamente allegadas al proceso, se tienen por probados los siguientes hechos particularmente relevantes:

8.1. El 25 de abril de 2001, por contrato de compraventa que consta en la escritura pública n.º 1256 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá, la parroquia San Basilio Magno adquirió la propiedad sobre el predio de 1500 m2 ubicado en la calle 79 # 101-00 de la misma ciudad, de manos de la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, por un valor total de $9 920 835, los cuales al momento de elevar la escritura, fueron declarados ya pagados por parte de la parroquia conforme a certificación de la tesorería de la entidad. De acuerdo con este instrumento, el predio objeto de la compraventa se encuentra alinderado de la siguiente forma (copia auténtica de la escritura pública n.º 1256 del 25 de abril del 2001 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá –f. 1-3 c. 2-; copia auténtica de la certificación de la tesorería de la UAE Liquidadora del ICT del 21 de febrero del 2000 – f. 8 reverso c. 2-):

*(…) NORTE.- En longitud de treinta y uno punto veinticinco metros (31.25 mts) con la calle 79. –SUR.- En longitud de treinta y uno punto veinticinco metros (31.25 mts), con el lote número 1 (mojones 14,15 y 16). ORIENTE.- En longitud de cuarenta y ocho metros (48.00 mts) con el lote No. 1 (mojones 16 y 17). OCCIDENTE.- En longitud de cuarenta y ocho metros (48.00 mts) con el lote No. 2 ocupado por la EMPRESA DE TELÉFONOS DE BOGOTÁ. El inmueble identificado con el folio de MATRÍCULA 50C-15211760. PARÁGRAFO.- No obstante la indicación de cabida y linderos las venta se hace como cuerpo cierto y así lo acepta la PARROQUIA DE SAN BASILIO MAGNO.*

8.2. Sobre los antecedentes de tradición del inmueble, se aclaró en la escritura lo siguiente (copia auténtica de la escritura pública n.º 1256 del 25 de abril del 2001 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá –f. 1-3 c. 2-):

*SEGUNDO. TRADICIÓN Que el inmueble objeto de la presente venta fue dividido materialmente del lote de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50c-145296, el cual adquirió la UAE-ICT mediante Transferencia que le hizo EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA -INURBE-, antes ICT, según Resoluciones Administrativas números 531 de 1996 y 570 del 05 de diciembre de 1997, debidamente registrada en el Folio de matrícula inmobiliaria número 50c-1456296, en cumplimiento a lo ordenado por la ley 281 de 1996, a su vez el INURBE ICT había adquirido a) por compra hacha al INSTITUTO NACIONAL PARA PROGRAMAS ESPECIALES DE SALUD (INPES), mediante escritura pública No. 5040 del 11 de octubre de 1972 otorgada en la Notaría 2ª del Círculo de Bogotá, registrada bajo la matrícula No. 050-0079033, B) por compra a la Empresa Colombiana de Productos Veterinarios, VECOL, según escritura 2240 del 09 de mayo de 1972 de la Notaría 1ª de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 050-056879; C) Por compra a la EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES TELECOM, según escritura pública número 169 del 05 de junio de 1975 de la Notaría 18 de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 050-0267195. Estos tres (3) predios fueron ENGLOBADOS por el INURBE mediante escritura pública número 4885 del 07 de septiembre de 1979 otorgada en la Notaría Séptima de Bogotá, adicionada por escritura pública número 1961 del 26 de abril de 1980 de la Notaría 7ª de Bogotá, registradas bajo el folio de matrícula inmobiliaria 050-0555074.*

8.3. También en el contrato se incluyó una limitación al uso del predio, pues se incluyó una condición resolutoria que obligaba a la parroquia a destinarlo exclusivamente a la construcción de un templo. Concretamente se pactó (copia auténtica de la escritura pública n.º 1256 del 25 de abril del 2001 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá –f. 1-3 c. 2-):

*SEXTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA.- El inmueble objeto de esta negociación será destinado exclusivamente a la construcción del templo y servicios de la PARROQUIA SAN BASILIO MAGNO, y la venta se somete a condición resolutoria de acuerdo a lo contemplado en el numeral 2º del artículo 36 de la ley de 1989 (sic) para el caso en el cual se le dé una destinación diferente, para lo cual se obtuvo autorización de la ALCALÍA MAYOR DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, resolución número 592 del 15 de septiembre del 2000 de que se protocoliza con este instrumento.*

8.4. Finalmente, en el documento se hizo una aclaración sobre un asunto que no tiene que ver con la tradición de la propiedad del predio objeto del debate sino que trata sobre el predio que parcialmente ocupaba la parroquia antes de su traslado a este, el cual había sido enajenado en favor de Supertiendas Olímpica S.A. también por la UAE Liquidadora del ICT, y del cual debió ser trasladada a su nueva localización en el lote del que trata la escritura pública 1256. Con ocasión de este traslado, la sociedad de naturaleza privada se comprometía a apoyar la construcción del nuevo templo, mientras que la parroquia devolvería el espacio ocupado en el inmueble de propiedad de aquella, según se acordó en documento suscrito el 31 de agosto del 2000. Ello se concluye de lo siguiente (copia auténtica de la escritura pública n.º 1256 del 25 de abril del 2001 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá –f. 1-3 c. 2-; copia auténtica del acuerdo suscrito entre la sociedad Superentiendas y Droguerías olímpica S.A: y la parroquia San Basilio Magno el 31 de agosto del 2000, en presencia y en el despacho del director de la UAE Liquidadora del ICT –f. 9-10 c. 2-):

*PARÁGRAFO.- LA PARROQUIA actualmente se encuentra en posesión de un área de DOS MIL DOSCIENTOS CUATRO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (3.204.63 M2), ubicado en el lote número uno (1) vendido a la sociedad SUPERTIENDAS OLÍMPICA S.A., mediante escritura pública número 2619 de 2000 de la Notaría 5ª de Bogotá, y según el acuerdo de fecha 31 de agosto del año 2000 suscrito entre la UAE-ICT, LA PARROQUIA DE SAN BASILIO MAGNO y LA SOCIEDAD SUPERTIENDAS Y DORGUERÍAS OLÍMPICA S.A., el cual se protocoliza con este instrumento. LA SOCIEDAD SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLÍMPICA S.A., se comprometió a financiar el diseño y construcción del templo parroquial, áreas comunitarias en el lote objeto de esta negociación, una vez efectuada esta construcción LA PARROQUIA DE SAN BASILIO MAGNO entregará el área que ocupa actualmente la SOCIEDAD SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLÍMPICA S.A.*

8.5. La anterior escritura fue registrada por las partes el 26 de abril del 2001 con radicación n.º 2001-27847 en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1521760. En ella se anotó que el dominio fue traditado de la UAE Liquidadora del ICT a la parroquia San Basilio Magno por un valor de $9 920 835 (copia simple[[5]](#footnote-5) del folio de matrícula inmobiliaria n.º 50C-1521760 –f. 13 c. 2-).

8.6. La venta del inmueble a la parroquia San Basilio Magno por parte de la UAE Liquidadora del ICT fue autorizada en resolución n.º 592 del 15 de septiembre del 2000, expedida por el alcalde mayor de la ciudad de Bogotá, en la que se adujo como sustento de la decisión, entre otras circunstancias, la existencia previa de la parroquia en el predio, la actividad comunitaria y sin ánimo de lucro que allí se realizaba y la posibilidad entregada por el artículo 36 de la Ley 9 de 1989 para enajenar predios de entidades públicas sin sujeción a los límites impuestos por el artículo 35 de la misma norma (copia auténtica de la resolución n.º 592 del 15 de septiembre del 2000, expedida por el alcalde mayor de la ciudad de Bogotá –f. 7-8 c. 2-).

8.7. El precio de la venta fue pactado con base en el avalúo solicitado por el vendedor a la Lonja Inmobiliaria de Bogotá y realizado por la sociedad Inmobiliaria Americana Ltda., miembro de dicha organización, el 14 de febrero del 2000. El valor de $9 920 835 estuvo sustentado, entre otras razones, por la utilización institucional que se le daría al lote, que implicaría la ausencia de rentabilidad. Se resaltan las siguientes consideraciones del avalúo (copia auténtica del avalúo del 14 de febrero del 2000 realizado por la sociedad Inmobiliaria Americana Ltda. –f. 21-30 c. 2-):

*7. ASPECTO ECONÓMICO*

*7.1. ACTUALIZACIÓN ECONÓMICA Y RENTABILIDAD*

*En el lote objeto de este avalúo se encuentra la parroquia de San Basilio Magno y por tanto no genera rentabilidad alguna.*

*7.2. OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES EN LA ZONA:*

*Oferta de lote en mayor extensión de propiedad de la Unidad Administrativa de Asuntos Especiales del ICT.*

*7.3. TRANSACCIONES LLEVADAS A CABO EN EL SECTOR:*

*Recientemente ninguna conocida.*

*7.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:*

*Moderadas,*

*8. CONSIDERACIONES GENERALES*

*Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta en la determinación del valor estimado del lote materia del presente estudio, las siguientes particularidades:*

*- Su uso: Institucional, Iglesia de San Basilio Magno*

*- Localización*

*- Disponibilidad de servicios*

*- Estrato socio-económico*

*9. METODOS VALUATORIOS:*

*Para la determinación del valor del predio en estudio, se ha tenido en cuenta básicamente el uso actual y futuro que corresponde a la Parroquia de San Basilio Magno, cuyos servicios son para la comunidad del sector.*

8.8. Consta también que fue la misma UAE Liquidadora del ICT la que impuso las condiciones de venta a la parroquia San Basilio Magno, comunicando el valor de negocio y condiciones para la celebración del contrato en oficio n.º 1343 del 15 de febrero del 2000 (copia auténtica del oficio n.º 1343 del 15 de febrero del 2000 del Director General de la UAE Liquidadora del ICT –f. 35-36 c. 2-).

**III. Problema jurídico**

9. La Sala debe dilucidar si en el contrato de compraventa suscrito entre las partes para la tradición del dominio del inmueble de 1500 m2 ubicado en la calle 79 # 101-00 de la ciudad de Bogotá se pagó o no un valor inferior a la mitad del precio justo del bien para ese momento. Evidentemente, para tales efectos deberá determinarse de forma clara y concreta cual era ese precio justo para el momento del contrato.

**IV. Análisis de la Sala**

10. En el régimen jurídico de derecho privado colombiano, el contrato está concebido como un instrumento regido por el principio de la autonomía de la voluntad, la libertad negocial y la ley contractual. También está regido por una equivalencia prestacional subjetiva para facilitar el tráfico patrimonial, la cual debe ser respetada, siempre que no contraríe las normas imperativas, el orden público y las buenas costumbres.

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

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

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

14. El fundamento ético y social de esta intervención está en la moralización del comercio y en la salvaguarda de los derechos de los asociados y la sanción a la mala fe de los negociantes que obtienen ventajas indebidas, aprovechándose de la penuria, de la ligereza, o de la inexperiencia de las personas[[6]](#footnote-6).

15. Para el caso particular del contrato de compraventa de bienes inmuebles, el Código Civil estableció que podrá rescindirse por lesión enorme (art. 1946); y que *“[e]l vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella” entendiéndose que “el justo precio se refiere al tiempo del contrato”* (art. 1947 *ibídem*). Vale aclarar que esta previsión sólo es aplicable a los bienes inmuebles, por expresa exclusión de la lesión enorme en la venta de bienes muebles contenida en el artículo 32 de la Ley 57 de 1887[[7]](#footnote-7).

16. Es así como la lesión enorme es un motivo de invalidez en aquellos contratos en que la ley la consagra con efectos rescisorios.

17. También es esta una figura que tiene plena aplicación en la contratación estatal en los mismos términos que en el derecho privado, 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. Esta es una posición pacífica de la Sección[[8]](#footnote-8) y de la Corte Suprema de Justicia, que 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*[[9]](#footnote-9)*.

18. 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[[10]](#footnote-10), con fundamento en que el mismo texto del artículo 1946, en su comprensión jurídica, conduce al terreno de lo exógeno en relación con la voluntad de las partes y no al fuero endógeno o interno de éstas (el consentimiento). Bajo esta directriz, se impone concluir que cuando la parte afectada pretenda alegar la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, deberá probar la existencia del desequilibrio, más no que la voluntad se encontraba afectada por uno de los vicios del consentimiento previstos por la ley, o un estado de necesidad.

19. Es de advertir que la carga de la prueba de los elementos que configuran la lesión la tiene quien la invoca a su favor. Estos elementos, en criterio del Consejo de Estado, son los siguientes[[11]](#footnote-11):

*a) Que haya lesión en la proporción que establece el artículo 1947 del C. C.*

*b) Que se trate de contratos respecto de los cuales la ley lo admite (art. 1949 C. C.).*

*c) Que la pretensión se reclame dentro del término que la ley concede al efecto (art. 1954).*

*d) Que el bien se conserve en poder del comprador (art. 1951 C.C.).*

*e) Que no se trate de un contrato aleatorio*.

19. Entrando a resolver el asunto de fondo, se tiene que en este caso la parte demandante, constituida por el INURBE en liquidación, alega que el contrato de compraventa suscrito por la UAE Liquidadora del ICT -de quien le fueron transferidos sus asuntos, bienes y negocios- y la parroquia San Basilio Magno para la tradición del dominio del inmueble ubicado en la calle 79 # 101-00 de la ciudad de Bogotá, el cual contaba con un área de 1500 m2, se encuentra viciado por el fenómeno de la lesión enorme dado que el precio pagado, correspondiente a $9 920 835, fue muy inferior a la mitad del precio justo, el cual en la demanda se planteó como de $570 000 000.

20. Por lo tanto, es evidente que se tiene que saber para resolver sobre la existencia de la lesión o no el precio justo del bien. Además, ese precio justo debe ser el que regía para el bien inmueble al momento de celebrar el contrato, pues es la única forma en que de manera objetiva puede saberse si para ese momento el negocio fue equivalente en sus prestaciones. De no hacerse de esta forma, la comparación entre lo pagado y lo justo es imposible, dado que el valor del objeto negocial puede haber cambiado por muchos factores con el tiempo, comenzando por las actuaciones que haya podido desplegar el mismo comprador, como mejoras y similares.

21. Ahora, la ley civil es absolutamente clara en determinar los elementos que constituyen la lesión enorme, los contratos en los que procede y la forma en que debe ser calculada. Sin embargo, no da ninguna pista sobre el verdadero significado o contenido de la expresión precio justo. De hecho, es sobre esta circunstancia que en gran medida la apelación centra su sustento, en la falta de taxatividad del concepto en el derecho privado. El concepto no es unívoco.

22. Precisamente el problema de definir casos como estos es que, como se dijo, la actual codificación de los negocios de derecho privado se sitúa en una corriente ideológica liberal en el que la voluntad de las partes se posiciona como, en principio, regla y parámetro de validez. Por el contrario, la aspiración al justo precio es propia de sistemas *ius naturalistas*[[12]](#footnote-12), poderosamente influenciados por la moral cristiana y el derecho canónico[[13]](#footnote-13). Es decir, es una institución profundamente *ius naturalista* basada en un concepto como la justicia, insertada en una codificación de corte liberal en el que nada de lo negociado pueda ser considerado como bueno o malo, sino objetivamente válido o inválido de acuerdo a que consulte o no la voluntad de las partes.

23. En este caso el demandante ha situado la justicia del valor del inmueble en un avalúo comercial, para lo que dentro del trámite de este proceso se solicitó y practicó un dictamen pericial –el cual data del 21 de octubre del 2002 (f. 1-5 c. 5)- que revelara cual es el verdadero precio del predio en el marco de una negociación de tal naturaleza.

24. Esta es la prueba adecuada para ello, pues de conformidad con el artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, la peritación como medio de prueba es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. El perito debe informarle razonadamente al juez lo que, de acuerdo con esos conocimientos especializados, conozca de los hechos -y no cuestiones de derecho- que se sometan a su experticio, sin importarle a cuál de la partes beneficia o perjudica, de manera que su dictamen debe ser personal[[14]](#footnote-14) y contener conceptos propios sobre las materias objeto de examen y no de otras personas por autorizadas que sean, sin perjuicio de que pueda utilizar auxiliares o solicitar por su cuenta el concurso de otros técnicos, bajo su dirección y responsabilidad (numeral 2 del artículo 237 del C. de P. Civil.).

25. En el caso de aquellos asuntos en los que se discute la eventual ocurrencia de una lesión enorme esta circunstancia se ve acentuada, pues ya en ocasiones anteriores la Sala ha indicado que *“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”*.

26. Sin embargo, también es claro 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.[[15]](#footnote-15) 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…”*[[16]](#footnote-16).

27. En este caso el dictamen no es suficiente para determinar el precio justo del inmueble por las siguientes consideraciones.

27.1. Primero, el dictamen trae un avalúo comercial del siguiente tenor:

*De acuerdo a las anteriores consideraciones y los conocimientos que tengo sobre la materia, determino el valor del inmueble en la suma de OCHOCIENTOS ONCE MILLONES CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE……………………………………………($811.111.500.oo M/Cte)*

*Si fuera para la venta comercial a mi saber y entendido, por su ubicación, construcción e infraestructura y calidad en sus materiales que observé al momento de mi visita al inmueble de la Litis, este tiene un valor de: MIL SEISCIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENSTOS PESOS M/Cte…………………….….($1.613.437.500.oo M/Cte)*

27.2. Salta a la vista el más obvio de los defectos del avalúo, pues más allá de que es bastante escueto, hace una valoración del inmueble para el momento en el que se llevó a cabo el dictamen, y no para el 2001, cuando se hizo el contrato de compraventa. Además, parcialmente está basado en el valor de las mejoras, pues se refiere a la calidad de los materiales de la construcción. Esta información, obviamente, no permite la comparación de los precios en los términos señalados en anteriores apartes.

27.3. No desconoce la Sala que más adelante el perito pretende resolver el asunto del precio para el momento de la venta, pero sus conclusiones no son satisfactorias. Sea lo primero reseñar la forma en la que se plasmó el asunto:

*Para el momento de la contratación del instituto nacional INURBE, que fue en el año 2000 según averiguaciones hechas por mi en las diferente lonjas de Bogotá y el conocimiento que tengo en la materia y de acuerdo al avalúo catastral el valor comercial y no INSTITUCIONAL “YA QUE ESTE VALOR ES MUY INFERIOR” era de 1m2 a un costo de $225.000.oo M/Cte para un valor de los 1.500 m2 de $.....337.500.000.oo.*

*Para el año 2001 el valor del 1m2 se incrementó un 4.45% para un costo de $235000 para un valor de los 1500 m2 de $.........................352.500.000.oo.*

*Para el año 2002 el valor del 1m2 el incremento del avalúo fue un 6.4% para un costo de $250.000.oo para un total de los 1.500 m2 su valor es de …………………$375.000.000.oo*

*Para el año 2003 el incremento del avalúo fue en un 5% quedando el valor de 1m2 a $262.500.oo, por lo cuanto los 1.500 M2 a un costo de ….$393.750.000.oo*

*Para el año 2004 el incremento del avalúo fue en un 5% quedando el valor de 1m2 a $275.625.oo, por lo cuanto los 1.500 M2 a un costo de $413.437.500.oo*

27.4. Aunque el dictamen pretende dar la valoración comercial del momento de la celebración del contrato, este no ofrece certidumbre sobre las conclusiones, pues no señala las bases y parámetros en los que los cálculos está basados, sino que parte de lo que denomina i) conocimiento propio en la materia, ii) averiguaciones que se han hecho en la Lonja de Bogotá y iii) el valor catastral. Lo primero resulta inconsultable para esta Sala, pues se vale de su propia palabra como experto, queriendo que se tome por cierto algo sin sustentar más allá de que es así porque él lo afirma; mientras que sobre lo averiguado en la lonja de Bogotá y el valor catastral no aporta ningún soporte, pues ninguna certificación hay sobre estos valores de la lonja ni se allegó el avalúo catastral.

28. De esta forma, aunque existe un dictamen mediante el que se quiso establecer el precio justo como equivalente al avalúo comercial, este está rendido de una forma que no genera credibilidad en sus conclusiones y no permite la determinación de los valores a confrontar para saber si existió o no la lesión enorme.

29. Ahora, tampoco pierde de vista la Sala que en cambio la venta sí se hizo con la pretensión de una enajenación de acuerdo a un precio justo, constituido en ese momento por el avalúo que hizo una firma perteneciente a la Lonja de Bogotá, cuyo contenido en últimas nunca fue desacreditado por el actor. El INURBE en liquidación siempre criticó que el mismo estuviese basado en lo que se denominó uso institucional, pero lo cierto es que no presentó argumentos serios y pruebas que lleven a la convicción sobre la inexistencia de este parámetro avaluatorio.

30. De hecho, el mismo dictamen y su aclaración rendida el 8 de marzo del 2005, contienen afirmaciones que dan a entender que este uso institucional sí es un elemento a tener en cuenta en la valoración de un inmueble. En el aparte transcrito en el párrafo 27.3. se señala que el avalúo se hace con base en el valor comercial, pues el institucional es mucho más bajo, mientras que en otro aparte, luego de dar el valor actual comercialmente, aclaró:

*Aunque este inmueble por ser institucional (iglesia), no es un bien que se encuentre en la oferta y la demanda de compra y venta porque es un bien de la comunidad y al servicio de la comunidad, por lo tanto no hay comprador ni vendedor alguno, ya que este no está en ninguna oferta.*

31. Posteriormente, en la aclaración del dictamen (f. 6 c. 5), el perito afirmó:

*A lo solicitado por el apoderado de la parte actora dentro del proceso en Litis, me permito manifestarle QUE EL VALOR CATASTRAL QUE FIGURA ES EL COMERCIAL YA QUE LOS INSTITUCIONALES ESTÁN EXCENTOS DE IMPUESTO Y OTROS EMOLUMENTOS Y MÁS LA IGLESIA POR SER UN BIEN COMÚN, O SEA PARA EL SERVICIO DE LA COMUIDAD. Pues es una Iglesia donde se practica y se reúnen los feligreses a escuchar la palabra de DIOS y no tiene centro comercial, la vivienda que tiene es la del SACERDOTE. Únicamente.*

32. Todo esto viene al hecho de que, como lo dijo el mismo demandante y se ha explicado aquí, el precio justo no es un elemento fijado por un solo parámetro, por lo que no hay motivo para afirmar que es incorrecto considerar que el avalúo sobre el que se hizo la venta en el 2001 no puede ser el criterio para fijar el precio justo. La indeterminación del concepto así lo implica.

33. Pero más importante aún, las súplicas no pueden ser acogidas cuando el demandante pretendió que el precio justo se cifrara en el valor comercial, pero no logró acreditar de forma fehaciente la cuantía de este al momento de la celebración del contrato. En consecuencia, no se da el principal presupuesto para que proceda la rescisión del contrato por causa de una lesión enorme, razón por la cual, se confirmará la sentencia de primera instancia que denegó las pretensiones de la demanda.

**V. Costas**

34. 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.

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,

#### F A L L A

**PRIMERO. Confirmar** la sentencia del 3 de agosto del 2006 de la Sección Tercera, Subsección A del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

**SEGUNDO.** Sin condena en costas.

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**

Salva voto

**Danilo Rojas Betancourth**

**Magistrado**

**Ramiro Pazos Guerrero**

**Magistrado**

**COMPRAVENTA DE INMUEBLE / LESIÓN ENORME / PRUEBA DE JUSTO PRECIO / DICTAMEN PERICIAL - Valoración / PRUEBA DE OFICIO – Procedencia / VENTA DE INMUEBLE A COMUNIDAD RELIGIOSA - Ley no prevé tratamiento especial**

Considero que en este caso había razones suficientes para la prosperidad de la lesión enorme o por lo menos dudas frente a las conclusiones de la experticia. Esto, en la medida en que la Lonja de Bogotá fijó el precio comercial del inmueble en $95 000 000 y el dictamen pericial practicado en el proceso lo avaluó en la suma de $352 000 000. Justamente por presentarse reservas frente al dictamen procedía decretar una prueba de oficio (…) De conformidad con los mandatos de la ley civil, es claro que el fundamento de la figura de la lesión enorme está contenido en la doctrina del justo precio, según la cual, el precio debe ser justo para alcanzar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes. De ahí que no es posible convenir en un precio lesivo para cualquiera de los contratantes. Esto, si se considera que toda relación negocial debe soportarse en los principios de buena fe, equidad y equilibrio. Por tanto, el precio resulta lesivo para el vendedor cuando recibe menos de la mitad del valor justo del bien y para el comprador cuando paga más del doble del valor real (…) Además, las normas sobre el concordato no otorgan un tratamiento especial a las comunidades religiosas en este tipo de contratos y en el tráfico jurídico negocial. Ello solo ocurre en materia de impuestos. De ahí que ante la duda se tendría que haber decretado una prueba de oficio para así establecer si el patrimonio público resultó perjudicado en punto de declarar la nulidad del contrato, dado que deviene en revelador y así mismo inquietante que un inmueble que costaba $300 000 000,oo haya sido vendido por $9 000 000,oo.

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCION TERCERA**

**SUBSECCION B**

**Consejero ponente: DANILO ROJAS BETANCOURTH**

Bogotá D.C., cinco (5) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

**Radicación número: 25000-23-26-000-2003-00864-01(33318)**

**Actor: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL INURBE-EN LIQUIDACIÓN**

**Demandado: PARROQUIA SAN BASILIO MAGNO**

**Referencia: ACCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES - SENTENCIA**

**SALVAMENTO DE VOTO DE LA MAGISTRADA STELLA CONTO DÍAZ DEL CASTILLO**

Con el debido respeto por la posición mayoritaria, contenida en la providencia de 5 de diciembre de 2016, expongo a continuación las razones que me llevaron a salvar el voto, en lo que tiene que ver con negar las inconsistencias presentadas en el dictamen pericial y la posibilidad de configuración de una lesión enorme en el contrato. Por lo que considero que procedía decretar una prueba de oficio, previo a resolver el fondo del asunto.

El Inurbe en Liquidación, entidad que asumió los derechos y obligaciones de la Unidad Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, solicitó declarar probada la lesión enorme en un contrato de compraventa sobre un bien inmueble suscrito con la parroquia San Basilio Magno, el 25 de abril de 2001, por valor de $9 920 835,oo. Precio pagado entre el 2 y 16 de febrero del año 2000 –arrendamiento con opción de compra-.

El 3 de agosto de 2006, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca negó las súplicas y la excepción propuesta. Encontró que i) la acción fue oportuna, pues el término comenzó a computarse desde el registro de la escritura y no antes y ii) en cuanto al fondo del asunto, no se configuró la lesión enorme, si se considera que para fijar el justo precio se tuvo en cuenta el uso institucional para el caso a cargo de la Parroquia San Basilio Magno, sin ánimo de lucro. Además, consideró el avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, misma que tuvo igualmente en cuenta el uso ya referido.

La parte demandada apeló la decisión. Sostuvo que i) el dictamen en que se fundó el tribunal, no lo hizo la Lonja de Bogotá sino una inmobiliaria, ii) no procedía la aplicación de la Ley 9ª de 1989, pues esta no regula la lesión enorme; iii) al margen de que el comprador fuera una comunidad religiosa, si se lucró del negocio y iv) se configuraban los elementos de invalidez a que da lugar el precio que no consulta cuando menos el 50% del valor real.

La posición mayoritaria confirmó la decisión. Consideró que el demandante no probó la lesión enorme, pues aunque el dictamen que obraba en el expediente daba cuenta del valor del lote de terreno, con extensión superficiaria de 1500 metros cuadrados y que, para la fecha del contrato –abril de 2001-  él ascendía a $352 000 000,oo, lo cierto es que la experticia no podía valorarse, si se considera que sus conclusiones estaban basadas en i) el conocimiento propio; ii) las indagaciones en la Lonja de Bogotá y iii) el valor catastral, sin fundamento.

Se destacan algunos apartes de la decisión:

*“23. En este caso el demandante ha situado la justicia del valor del inmueble en un avalúo comercial, para lo que dentro del trámite de este proceso se solicitó y practicó un dictamen pericial –el cual data del 21 de octubre del 2002 (f. 1-5 c. 5)- que revelara cual es el verdadero precio del predio en el marco de una negociación de tal naturaleza.*

*24. Esta es la prueba adecuada para ello, pues de conformidad con el artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, la peritación como medio de prueba es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. El perito debe informarle razonadamente al juez lo que, de acuerdo con esos conocimientos especializados, conozca de los hechos -y no cuestiones de derecho- que se sometan a su experticio, sin importarle a cuál de la partes beneficia o perjudica, de manera que su dictamen debe ser personal[[17]](#footnote-17) y contener conceptos propios sobre las materias objeto de examen y no de otras personas por autorizadas que sean, sin perjuicio de que pueda utilizar auxiliares o solicitar por su cuenta el concurso de otros técnicos, bajo su dirección y responsabilidad (numeral 2 del artículo 237 del C. de P. Civil.).*

*25. En el caso de aquellos asuntos en los que se discute la eventual ocurrencia de una lesión enorme esta circunstancia se ve acentuada, pues ya en ocasiones anteriores la Sala ha indicado que “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”.*

*(..)*

*27. En este caso el dictamen no es suficiente para determinar el precio justo del inmueble por las siguientes consideraciones.*

*27.1. Primero, el dictamen trae un avalúo comercial del siguiente tenor:*

*De acuerdo a las anteriores consideraciones y los conocimientos que tengo sobre la materia, determino el valor del inmueble en la suma de OCHOCIENTOS ONCE MILLONES CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE……………………………………………($811.111.500.oo M/Cte).*

*Si fuera para la venta comercial a mi saber y entendido, por su ubicación, construcción e infraestructura y calidad en sus materiales que observé al momento de mi visita al inmueble de la Litis, este tiene un valor de: MIL SEISCIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENSTOS PESOS M/Cte…………………….….($1.613.437.500.oo M/Cte).*

*27.2. Salta a la vista el más obvio de los defectos del avalúo, pues más allá de que es bastante escueto, hace una valoración del inmueble para el momento en el que se llevó a cabo el dictamen, y no para el 2001, cuando se hizo el contrato de compraventa. Además, parcialmente está basado en el valor de las mejoras, pues se refiere a la calidad de los materiales de la construcción. Esta información, obviamente, no permite la comparación de los precios en los términos señalados en anteriores apartes.*

*27.3. No desconoce la Sala que más adelante el perito pretende resolver el asunto del precio para el momento de la venta, pero sus conclusiones no son satisfactorias. Sea lo primero reseñar la forma en la que se plasmó el asunto:*

*Para el momento de la contratación del instituto nacional INURBE, que fue en el año 2000 según averiguaciones hechas por mí en las diferente lonjas de Bogotá y el conocimiento que tengo en la materia y de acuerdo al avalúo catastral el valor comercial y no INSTITUCIONAL “YA QUE ESTE VALOR ES MUY INFERIOR” era de 1m2 a un costo de $225.000.oo M/Cte para un valor de los 1.500 m2 de $.....337.500.000.oo.*

*Para el año 2001 el valor del 1m2 se incrementó un 4.45% para un costo de $235000 para un valor de los 1500 m2 de $.........................352.500.000.oo.*

*Para el año 2002 el valor del 1m2 el incremento del avalúo fue un 6.4% para un costo de $250.000.oo para un total de los 1.500 m2 su valor es de …………………$375.000.000.oo*

*Para el año 2003 el incremento del avalúo fue en un 5% quedando el valor de 1m2 a $262.500.oo, por lo cuanto los 1.500 M2 a un costo de ….$393.750.000.oo*

*Para el año 2004 el incremento del avalúo fue en un 5% quedando el valor de 1m2 a $275.625.oo, por lo cuanto los 1.500 M2 a un costo de $413.437.500.oo*

*27.4. Aunque el dictamen pretende dar la valoración comercial del momento de la celebración del contrato, este no ofrece certidumbre sobre las conclusiones, pues no señala las bases y parámetros en los que los cálculos está basados, sino que parte de lo que denomina i) conocimiento propio en la materia, ii) averiguaciones que se han hecho en la Lonja de Bogotá y iii) el valor catastral. Lo primero resulta inconsultable para esta Sala, pues se vale de su propia palabra como experto, queriendo que se tome por cierto algo sin sustentar más allá de que es así porque él lo afirma; mientras que sobre lo averiguado en la lonja de Bogotá y el valor catastral no aporta ningún soporte, pues ninguna certificación hay sobre estos valores de la lonja ni se allegó el avalúo catastral.*

*28. De esta forma, aunque existe un dictamen mediante el que se quiso establecer el precio justo como equivalente al avalúo comercial, este está rendido de una forma que no genera credibilidad en sus conclusiones y no permite la determinación de los valores a confrontar para saber si existió o no la lesión enorme.*

*29. Ahora, tampoco pierde de vista la Sala que en cambio la venta sí se hizo con la pretensión de una enajenación de acuerdo a un precio justo, constituido en ese momento por el avalúo que hizo una firma perteneciente a la Lonja de Bogotá, cuyo contenido en últimas nunca fue desacreditado por el actor. El INURBE en liquidación siempre criticó que el mismo estuviese basado en lo que se denominó uso institucional, pero lo cierto es que no presentó argumentos serios y pruebas que lleven a la convicción sobre la inexistencia de este parámetro avaluatorio.*

*30. De hecho, el mismo dictamen y su aclaración rendida el 8 de marzo del 2005, contienen afirmaciones que dan a entender que este uso institucional sí es un elemento a tener en cuenta en la valoración de un inmueble. En el aparte transcrito en el párrafo 27.3. se señala que el avalúo se hace con base en el valor comercial, pues el institucional es mucho más bajo, mientras que en otro aparte, luego de dar el valor actual comercialmente, aclaró:*

*Aunque este inmueble por ser institucional (iglesia), no es un bien que se encuentre en la oferta y la demanda de compra y venta porque es un bien de la comunidad y al servicio de la comunidad, por lo tanto no hay comprador ni vendedor alguno, ya que este no está en ninguna oferta.*

*31. Posteriormente, en la aclaración del dictamen (f. 6 c. 5), el perito afirmó:*

*A lo solicitado por el apoderado de la parte actora dentro del proceso en Litis, me permito manifestarle QUE EL VALOR CATASTRAL QUE FIGURA ES EL COMERCIAL YA QUE LOS INSTITUCIONALES ESTÁN EXCENTOS DE IMPUESTO Y OTROS EMOLUMENTOS Y MÁS LA IGLESIA POR SER UN BIEN COMÚN, O SEA PARA EL SERVICIO DE LA COMUIDAD. Pues es una Iglesia donde se practica y se reúnen los feligreses a escuchar la palabra de DIOS y no tiene centro comercial, la vivienda que tiene es la del SACERDOTE. Únicamente.*

*32. Todo esto viene al hecho de que, como lo dijo el mismo demandante y se ha explicado aquí, el precio justo no es un elemento fijado por un solo parámetro, por lo que no hay motivo para afirmar que es incorrecto considerar que el avalúo sobre el que se hizo la venta en el 2001 no puede ser el criterio para fijar el precio justo. La indeterminación del concepto así lo implica”.*

No obstante lo anterior, la posición mayoritaria concluyó que la parte actora no demostró a cuanto ascendía el valor del inmueble al momento de la celebración del contrato –se destaca-:

*“33. Pero más importante aún, las súplicas no pueden ser acogidas cuando el demandante pretendió que el precio justo se cifrara en el valor comercial,* ***pero no logró acreditar de forma fehaciente la cuantía de este al momento de la celebración del contrato. En consecuencia, no se da el principal presupuesto para que proceda la rescisión del contrato por causa de una lesión enorme****, razón por la cual, se confirmará la sentencia de primera instancia que denegó las pretensiones de la demanda” (negrillas fuera de texto).*

De conformidad con lo anterior, la Sala confirmó la decisión que negó las súplicas.

Considero que en este caso había razones suficientes para la prosperidad de la lesión enorme o por lo menos dudas frente a las conclusiones de la experticia. Esto, en la medida en que la Lonja de Bogotá fijó el precio comercial del inmueble en $95 000 000 y el dictamen pericial practicado en el proceso lo avaluó en la suma de $352 000 000. Justamente por presentarse reservas frente al dictamen procedía decretar una prueba de oficio.

La doctrina nacional[[18]](#footnote-18) ha admitido que la lesión enorme no es otra cosa que un vicio objetivo, por el rompimiento del equilibrio en las relaciones contractuales y opera de manera autónoma e independiente de las calidades de las partes contratantes o de los actos de ellas. Inicialmente se sostenía[[19]](#footnote-19) que constituía un vicio del consentimiento. Luego se ha impuesto el criterio de que la lesión enorme tiene fundamento en el equilibrio o equivalencia de las prestaciones mutuas que debe imperar en los contratos conmutativos. De tal suerte que la rescisión del contrato procede por haberse comprobado que se produjo un desequilibrio en dichas prestaciones y no por la existencia de un vicio en el consentimiento, hecho este último, que daría lugar a la nulidad del contrato[[20]](#footnote-20).

La jurisprudencia de la Sala ha establecido que la lesión enorme es un vicio objetivo del contrato[[21]](#footnote-21):

*“La Sala es del criterio que en la ley colombiana la lesión enorme, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, es un vicio objetivo del contrato, porque el mismo texto del artículo, 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); la ley expresa que la lesión enorme se produce o porque el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende o porque el justo precio de la cosa que compra el comprador, al tiempo del contrato, es inferior a la mitad del precio que pagó por ella.*

*De esos supuestos se infiere que la lesión enorme es vicio objetivo del contrato”.*

Sobre el punto, la Corte Suprema de Justicia[[22]](#footnote-22) ha señalado:

*“Así, no es exacto que en nuestro régimen civil la lesión sea vicio del consentimiento. El que acepta enajenar una cosa por precio inferior a la mitad o adquirirla por precio superior al doble del que se considera justo, no hace proceso volitivo vicioso, o si lo hace no lo invoca como causa cuando pide que el acto o contrato se rescinda por lesión. Su aceptación en estas circunstancias no implica de por si una falsa noción del valor real de la cosa, ni una fuerza física o moral que lo constriña, ni un engaño del otro contratante, que fueran suficientes para inclinar su voluntad. La lesión está estructurada en Colombia sobre un factor puramente objetivo (el justo precio), con toda independencia del móvil subjetivo y de la manera como éste haya influido en el consentimiento”.*

El artículo 1947 del Código Civil ha definido la lesión enorme en el siguiente contexto:

*“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.*

*El justo precio se refiere al tiempo del contrato”.*

De conformidad con los mandatos de la ley civil, es claro que el fundamento de la figura de la lesión enorme[[23]](#footnote-23) está contenido en la doctrina del justo precio, según la cual, el precio debe ser justo para alcanzar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes. De ahí que no es posible convenir en un precio lesivo para cualquiera de los contratantes. Esto, si se considera que toda relación negocial debe soportarse en los principios de buena fe, equidad y equilibrio. Por tanto, el precio resulta lesivo para el vendedor cuando recibe menos de la mitad del valor justo del bien y para el comprador cuando paga más del doble del valor real[[24]](#footnote-24).

En relación con la definición de justo precio, la Corte Suprema de Justicia[[25]](#footnote-25) estableció –se destaca-:

*“La noción de justo precio como categoría jurídica es el punto de equilibrio a que aspira la contratación conmutativa. Pero no son pocos los factores que de hecho inciden en la formación de los precios, por lo que se encuentra allí una de las materias más investigadas y discutidas en economía política, seguramente a consecuencia del plano de relatividad en que se mueve, y por el peligro previsible de que la actividad de las transacciones languidezca por causa de inadecuada tutela de la ley, en menoscabo del espíritu de empresa como propulsor del crecimiento de la riqueza pública”.*

Aunque debe advertirse que la figura de la lesión enorme no es exclusiva de los contratos que gobiernan las relaciones privadas y, en ese sentido, siempre que en los contratos estatales se den los presupuestos previstos en el ordenamiento y por razones de equidad, habrá lugar a declarar su existencia y ordenar el incremento del precio o la devolución de lo pagado en exceso. De modo que el análisis deberá recaer sobre el precio pagado o recibido como elemento esencial del contrato, sin  ninguna consideración adicional.

Además, las normas sobre el concordato no otorgan un tratamiento especial a las comunidades religiosas en este tipo de contratos y en el tráfico jurídico negocial. Ello solo ocurre en materia de impuestos. De ahí que ante la duda se tendría que haber decretado una prueba de oficio para así establecer si el patrimonio público resultó perjudicado en punto de declarar la nulidad del contrato, dado que deviene en revelador y así mismo inquietante que un inmueble que costaba $300 000 000,oo haya sido vendido por $9 000 000,oo.

En los términos anteriores dejo consignado mi disenso.

Fecha *ut supra.*

**STELLA CONTO DÍAZ DEL CASTILLO**

**Consejera de Estado**

1. La parte demandada está constituida por el INURBE en liquidación. El INURBE, conforme con lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 3 de 1991, fue constituido como un *“establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente, adscrito al Ministerio de Desarrollo Económico”*. [↑](#footnote-ref-1)
2. *“Artículo 2º.- De la Definición de Entidades, Servidores y Servicios Públicos. Para los solos efectos de esta Ley:*

   *1o. Se denominan entidades estatales:*

   *a) La Nación, las regiones, los departamentos, las provincias, el Distrito Capital y los distritos especiales, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios, los territorios indígenas y los municipios;* ***los establecimientos públicos****, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación pública mayoritaria, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles.*

   *b) El Senado de la República, la Cámara de Representantes, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, la Contraloría General de la República, las contralorías departamentales, distritales y municipales, la Procuraduría General de la Nación, la Registraduría Nacional del Estado Civil, los ministerios, los departamentos administrativos, las superintendencias, las unidades administrativas especiales y, en general, los organismos o dependencias del Estado a los que la ley otorgue capacidad para celebrar contratos (…)”*. [↑](#footnote-ref-2)
3. *“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 administrativo (…)”*. [↑](#footnote-ref-3)
4. En la demanda se estimó la cuantía del proceso, determinada por el valor de la diferencia existente entre el precio pagado y el supuesto precio justo, en la suma de $560 079 165. Por la fecha de la presentación del recurso de apelación -17 de agosto del 2006- se aplica en este punto el numeral 5 del artículo 132 –subrogado por el artículo 40 de la Ley 446 de 1998- del Código Contencioso Administrativo, que dispone que la cuantía necesaria para que un proceso de controversias contractuales surtiera su primera instancia en los Tribunales Administrativos y la Segunda Instancia en el Consejo de Estado, es de 500 salarios mínimos al momento de la presentación de la demanda, que para el 25 de abril del 2003 equivalían a $161 000 000. [↑](#footnote-ref-4)
5. De acuerdo con lo decidido por la Sección Tercera en pleno en su sesión del 28 de agosto del 2013, la Sala le otorgará valor probatorio a todos los documentos traídos al proceso en copia simple, siempre que su aporte se haya producido durante las oportunidades previstas por las normas procesales aplicables a los juicios de competencia de la jurisdicción de lo contencioso administrativo y no hayan sido tachados como falsos, en los términos de los artículos 289 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, por la parte contra la cual se pretenden hacer valer (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sala Plena, sentencia del 28 de agosto del 2013, expediente 25022, CP.Enrique Gil Botero) [↑](#footnote-ref-5)
6. Ospina, Fernández, Guillermo, *Teoría del Contrato y del Negocio Jurídico*, séptima edición, ed. Temis, 2005, p. 292. [↑](#footnote-ref-6)
7. *“Artículo 1949. <Improcedencia de la acción rescisoria por lesión enorme>. Artículo subrogado por el artículo 32942 de la Ley 57 de 1887. No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministerio de la justicia”.* [↑](#footnote-ref-7)
8. Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 24 de agosto de 2000, expediente 12850, C.P. María Elena Giraldo Gómez; sentencia de 15 de marzo de de 2001, expediente 14415, C.P. Ricardo Hoyos Duque. Posición reiterada en sentencia del 29 de agosto del 2012 de la Subsección B, expediente 22307, C.P. Danilo Rojas Betancourth. [↑](#footnote-ref-8)
9. 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. [↑](#footnote-ref-9)
10. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 24 de septiembre de 2000, expediente 12850, C.P. María Helena Giraldo Gómez. [↑](#footnote-ref-10)
11. *Ibídem*. [↑](#footnote-ref-11)
12. Ariño, Ortiz Gaspar, *El equilibrio financiero en el contrato administrativo*, en Memorias IV Jornadas de Contratación Estatal, Uniandes, Bogotá, 2007, p. 61-62. [↑](#footnote-ref-12)
13. La doctrina del *justo precio* fue desarrollada por los teólogos y Santo Tomás en la Edad Media. [↑](#footnote-ref-13)
14. Devis Echandía, Hernando, *Compendio de Derecho Procesal*, Tomo II, Pruebas Judiciales, Editorial ABC, 1984, p. 339 y ss. [↑](#footnote-ref-14)
15. 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. [↑](#footnote-ref-15)
16. Parra Quijano, Jairo, *Manual de Derecho Probatorio*, Librería Ediciones del Profesional Ltda., 2004, p. 649. [↑](#footnote-ref-16)
17. Devis Echandía, Hernando, *Compendio de Derecho Procesal*, Tomo II, Pruebas Judiciales, Editorial ABC, 1984, p. 339 y ss. [↑](#footnote-ref-17)
18. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, Ediciones Librería El Profesional, Décima sexta edición, 2004, pág. 84. [↑](#footnote-ref-18)
19. Entre ellos el doctor Arturo Valencia Zea [↑](#footnote-ref-19)
20. Cita en sentencia del 4 de diciembre de 2006, expediente 15707, la Sección Tercera del Consejo de Estado. Posición reiterada en sentencia de 28 de mayo de 2015, M.P. Jaime Orlando Santofimio Gamboa, exp. 37143. [↑](#footnote-ref-20)
21. Sentencia del 24 de septiembre de 2000, exp. 12850, M.P. María Helena Giraldo Gómez. [↑](#footnote-ref-21)
22. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 14 de octubre de 1976. [↑](#footnote-ref-22)
23. La figura de la lesión enorme aparece en Roma, con Diocleciano y Maximiliano quienes consideraron que se configuraba la lesión enorme cuando ocurría una desproporción en el precio; bajo estos lineamientos Justiniano determinó la procedencia de la lesión enorme en la compraventa de inmuebles pero tan solo en favor del vendedor. El Código de Napoleón recogió la figura de la lesión enorme con fundamento en un vicio del consentimiento. [↑](#footnote-ref-23)
24. Sentencia de 28 de mayo de 2015, M.P. Jaime Orlando Santofimio Gamboa, exp. 37143. [↑](#footnote-ref-24)
25. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 10 de octubre de 1963. [↑](#footnote-ref-25)