**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA - Sentencia desestimatoria**

Esta Corporación ha sostenido que la legitimación en la causa consiste en la identidad de las personas que figuran como sujetos (por activa o por pasiva) de la pretensión procesal, con las personas a las cuales la ley otorga el derecho para postular determinadas pretensiones. (…) Es evidente que cuando ella falte, bien en el demandante o bien en el demandado, la sentencia no puede ser inhibitoria sino desestimatoria de las pretensiones aducidas, pues querrá decir que quien las adujo o la persona contra las que se adujeron no eran las titulares del derecho o de la obligación correlativa alegada. (…) La Sala confirmará la falta de legitimación en la causa por pasiva en cabeza de la Alcaldía Local de Suba y la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá por cuanto, no mediaron en la relación contractual existente entre la Secretaría de Educación de Bogotá y la Asociación demandante, de la cual se derivó el ejercicio de la presente acción contractual; de manera que no les asiste interés jurídico para actuar dentro del litigio aquí presentado

**CONTROVERSIAS CONTRACTUALES -** **Alcance**

Es posible usar esta herramienta procesal para cuestionar las actuaciones desarrolladas durante la ejecución del contrato estatal y también aquellas adelantadas en la etapa previa a la selección del contratista, como la legalidad del acto administrativo que adjudicó el contrato a determinado oferente. De esta forma, puede uno de los proponentes solicitar la nulidad tanto del acto de adjudicación, como del contrato celebrado y recibir las indemnizaciones a las que haya lugar, teniendo en cuenta las pruebas que se practiquen al interior del proceso.

**CONTRATO ESTATAL - Elementos - Función probatoria - Solemnidad - Existencia - Pacta Sunt Servanda**

En todo contrato, y en general en todo negocio jurídico, se distinguen “las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales” y son de la esencia aquellas “sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente.” (…) la configuración de un negocio jurídico depende de que se reúnan, entre otras exigencias, aquellos elementos estructurales que se consideran como de su esencia. (…) la prueba de que un determinado negocio jurídico se ha celebrado dependerá también de que se acredite con el pertinente medio probatorio que la expresión del designio negocial ha recaído sobre los correspondientes elementos esenciales.(…) La celebración de un negocio jurídico no aparecerá demostrada si sólo se acredita que hubo un designio negocial respecto de una figura que únicamente se identifica por su nombre, o por éste y una parte de sus elementos esenciales, pero no se acredita que ese designio recayó sobre todos los elementos que lo estructuran e identifican aunque su nomen iuris no se mencione. (…) en este caso el documento cumple no sólo una función constitutiva sino además una función probatoria y éste será el único medio probatorio pertinente para ello. En consecuencia, cuando se pretenda la indemnización de perjuicios con fundamento en que se ha incumplido un contrato estatal, la prosperidad de semejantes pretensiones supone, entre otras demostraciones, que se acredite la celebración de dicho contrato con el documento que se pide como solemnidad constitutiva y los elementos esenciales del contrato alegado, pues, acreditando su existencia se podrán determinar los derechos y obligaciones a favor y a cargo de cada una de las partes para luego proceder, ahí sí, a verificar si hubo tal incumplimiento y si este causó daño. (…) De otra parte, debe tenerse en cuenta que una vez perfeccionado el contrato, tanto los de carácter civil y comerciales como los contratos estatales, cualquiera que sea su objeto de acuerdo con la clasificación del artículo 32 de la ley 80, son ante todo contratos, y como tales, vinculan a las partes contratantes que están obligadas a cumplirlos en su tenor y en ellos tienen plena aplicación los principios que recogen los artículos 1602 y siguientes del Código Civil. En consecuencia, tanto la entidad como el contratista deberán cumplirlos con estricta sujeción a sus cláusulas y a los pliegos o antecedentes que le sirven de base, cuyas condiciones jurídicas, técnicas y económicas en principio son inalterables.

**BUENA FE - Contractual - Objetiva - Alcance - Aplicación**

De manera que el principio de la buena fe contractual es de carácter objetivo e impone, fundamentalmente, a las partes respetar en su esencia lo pactado, cumplir las obligaciones derivadas del acuerdo, perseverar la ejecución de lo convenido, observar cabalmente el deber de informar a la otra parte, y, en fin, desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende, en buena medida, de la lealtad y corrección de la conducta propia. (…) Ante la inconformidad con el clausulado contractual o en presencia de un incumplimiento o alteración del equilibrio económico del contrato, la parte afectada está en la obligación de informar inmediatamente tales circunstancias a su co-contratante, en atención al principio de la buena fe y a la regla de oportunidad que no permiten que una de las partes, en el momento en que espera el cumplimiento de la obligación debida, sea sorprendida por su contratista con circunstancias que no alegó en el tiempo adecuado, de manera que cualquier reclamación o pretensión ulterior es extemporánea, improcedente e impróspera por vulnerar el principio de la buena fe contractual. (…) tampoco es admisible que una de las partes interprete de forma unilateral las cláusulas inicialmente convenidas en el contrato o negocio jurídico estatal con el objeto de satisfacer sus intereses personales, pues aceptar dicha posibilidad no sólo vulneraría los principios que rigen la actividad contractual del estado sino el principio de buena fe objetiva que según los dictados de los artículos 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil debe regir toda relación negocial.

**CONTRATO DE COMPRAVENTA -** **Noción - Características - Normativa aplicable**

El contrato de compraventa para la contratación pública estatal es un negocio jurídico, de contenido económico, principal, oneroso, consensual, sinalagmático y conmutativo, en el que una persona se obliga a intercambiar la propiedad de una cosa por un precio en dinero. (…) para la celebración del contrato de compraventa estatal, se exige no sólo el cumplimiento de los presupuestos y condiciones de existencia y validez determinados en las normas del derecho privado, sino que también lo previsto en las normas especiales de contratos estatales, determinados en el artículo 39 y 41 de la ley 80 de 1993, esto es, el acuerdo del objeto y contraprestación y que dicho contrato se eleve por escrito, salvo los casos de urgencia manifiesta. (…) Por expreso mandato del artículo 13 de la Ley 80 de 1993, el contrato de compraventa estatal se rige por las legislaciones, civil y comercial, las cuales no presentan diferencias en cuanto a la definición de dicho negocio jurídico, ya que, si bien en el Código Civil se utilizó la expresión “dar” y en el segundo estatuto “se obliga a trasmitir la propiedad de una cosa”, el verbo dar significa transferir el dominio. (…) Dicho contrato genera obligaciones y en este caso la obligación consiste en dar o, lo que es lo mismo, transferir el dominio. La persona compradora no adquiere la calidad de propietario por el simple hecho de la celebración de un contrato, sino que lo será a través del modo de transferir la propiedad, esto es, con la tradición de la cosa.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Elementos esenciales - Características**

Son de la esencia del contrato de arrendamiento el que una parte se obligue a conceder el goce de una cosa determinada y la otra a pagar un precio determinado o renta como retribución por el goce que se le ha concedido. (…) aunque el contrato de arrendamiento es consensual, por cuanto consiste en un acuerdo donde una parte concede el uso y goce de una cosa a cambio de una retribución, precio o renta que la otra ha de pagar por ello, si en este contrato interviene como parte una entidad estatal, su perfeccionamiento y demostración implicará que el acuerdo de voluntades sobre estos elementos esté contenido en un documento que deberá presentarse como única prueba pertinente, se insiste, porque el contrato estatal es solemne por regla general. (…) dentro de las características del contrato de arrendamiento, se encuentra el ser sinalagmático, comoquiera que surgen obligaciones recíprocas que se sirven mutuamente de fundamento: las del arrendador, principalmente, consisten en entregar al arrendatario la cosa arrendada y en procurarle al arrendatario el uso y el goce de la misma, mientras que las de éste consisten básicamente en conservar la cosa en el estado en el cual la recibió, pagar los cánones pactados y restituir el objeto material del contrato al término del mismo. (…) También el contrato de arrendamiento es conmutativo (…) es un contrato de tracto sucesivo (…) De manera que si por razones diferentes a la mutación o reparación de la cosa arrendada, evento este que cuenta con otra regulación específica, el arrendatario es perturbado por el arrendador en el use y goce de la cosa arrendada, aquel tiene derecho a la indemnización de los perjuicios causados con la turbación. (…) “el pago efectivo es la prestación de lo que se debe” y este debe hacerse “bajo todos los respectos en conformidad al tenor de la obligación”, se sigue que el arrendatario debe pagar al arrendador el canon pactado en la forma y momento acordado, así como el arrendador debe entregar la cosa arrendada en la forma y momentos pactados, so pena de incurrir en incumpliendo del contrato, comportamiento que implicará el deber de indemnizar perjuicios si con él se ha causado un daño al co-contratante.

**INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO - Justo precio -** **Lesión enorme - Precio irrisorio - Contrato de compraventa**

Es así como, de conformidad con la ley civil, es claro que el fundamento de la figura de la lesión enorme se encuentra contenido en la doctrina del justo precio, según el cual, el precio debe ser justo para alcanzar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes, por tanto se prohíbe pactar un precio lesivo para alguna de las partes que intervienen en la compraventa (vendedor o comprador), lo cual tiene su fundamento en los principios de equidad y de equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales; de tal suerte que 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 . (…). Después de lo dicho, no cabe duda de que existe unanimidad en la jurisprudencia colombiana frente a la naturaleza de la figura de la lesión enorme, que esta es de carácter objetivo, debiendo demostrarse para su configuración únicamente que no se pagó por parte del comprador o no se recibió por parte del vendedor el justo precio de la cosa objeto de enajenación. En consecuencia, en el Juez a la hora de analizar si existe o no lesión enorme en un contrato de compraventa, se limitará a verificar tal circunstancia, siendo completamente irrelevante la presencia de un factor subjetivo como es un vicio en el consentimiento. (…). la Asociación estaba obligada a informar a su co-contratante sobre las inconformidades con el clausulado contractual o el desequilibrio económico que preveía frente a la diferencia del precio, para que, luego de surtidos todos los pasos para el perfeccionamiento de la compraventa, el Distrito Capital no se viera sorprendido por su vendedora con circunstancias que no alegó en el tiempo adecuado. Pues claramente la actitud desplegada por la Asociación TTES DE COLOMBIA vulnera el principio de la buena fe contractual. (…). Así, el documento mencionado es suficiente para acreditar el incumplimiento de la Alcaldía Mayor de Bogotá, Distrito Capital – Secretaria de Educación, en el pago de parte del precio, amparada en situaciones que no fueron pactadas dentro de las condiciones establecidas para la forma de pago y en argumentos como la falta de capacidad de disposición para recibir el cobro de la suma adeudada, que no tienen ningún asidero jurídico. (…). Y más allá de lo anterior también se dijo que si en este contrato interviene como parte una entidad estatal, su perfeccionamiento y demostración implicará que el acuerdo de voluntades sobre estos elementos esté contenido en un documento que deberá presentarse como única prueba pertinente, se insiste, porque el contrato estatal es solemne por regla general. Solemnidad que no está acreditada en el plenario.

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCION TERCERA**

**SUBSECCION C**

**Consejero ponente: JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA**

Bogotá D.C, primero (1) de abril de dos mil dieciseises (2016).

**Radicación número: 25000-23-26-000-2008-00611-01(52532)**

**Actor: ASOCIACION PARA LA OBTENCION DE TECHO, TIERRA, EMPLEO, EDUCACIÓN Y SALUD – TTES DE COLOMBIA**

**Demandado: SECRETARIA DE EDUCACION DE BOGOTA, CURADURIA URBANA NO. 5, CAMARA DE PROPIEDAD RAIZ -LONJA INMOBILIARIA Y LA ALCALDIA LOCAL DE SUBA.**

**Referencia: ACCION DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES (SENTENCIA)**

**CONTENIDO: Descriptores:** Se declara la falta de legitimación en la causa por pasiva en cabeza de dos demandados por falta de interés jurídico frente a las pretensiones contractuales y se ordena el pago del saldo del precio del contrato de compraventa, siempre y cuando éste no haya sido cancelado por la entidad demandada. **Restrictores:** La legitimación en la causa por pasiva - Alcance de la acción relativa a controversias contractuales y su marco de pretensiones - Perfeccionamiento de los contratos y vinculación de su contenido - El principio de buena fe contractual - El contrato de compraventa - Recisión por Lesión enorme - El contrato de arrendamiento en el marco del régimen de contratación estatal.

Decide la Sala el recurso de apelación interpuesto por la parte actora[[1]](#footnote-1) contra la sentencia del 31 de julio de 2013[[2]](#footnote-2) proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, que resolvió:

*“****PRIMERO: DECLARAR*** *la indebida escogencia de la acción respecto de la pretensión de condenar a la “Secretaría de Educación del Distrito y la Curaduría Urbana No. 5 a cancelar al demandante los perjuicios ocasionados “por haberse dado la aprobación del desarrollo urbanístico dotacional TTES DE COLOMBIA hasta el 19 de febrero de 2008 por medio de la Resolución No. 08-5-0259 ya que el encerramiento y luego la construcción de este se inició desde el mes de junio de 2006 sin tener las vallas que son de estricto cumplimiento administrativo y que son requisitos legales para su ejecución”.*

***SEGUNDO: DECLARAR*** *la falta de legitimación en la causa por pasiva de la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja inmobiliaria y del señor Mariano Pinilla Poveda.*

***TERCERO: DECLARAR*** *la falta de legitimación en la causa por activa de la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA y por pasiva de Bogotá Distrito Capital – Secretaría de Educación del Distrito respecto de la pretensión derivada del incumplimiento del contrato de arrendamiento.*

***CUARTO: NEGAR*** *las demás pretensiones de la demanda”.*

**I. ANTECEDENTES**

**1. Lo pretendido**

El 18 de junio de 2008[[3]](#footnote-3), la **Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA.**, por intermedio de apoderado judicial presentó demanda contra la **Secretaría de Educación de Bogotá D.C., Curaduría Urbana No. 5, Cámara de la Propiedad Raíz -Lonja Inmobiliaria y la Alcaldía Local de Suba** y solicitó que se realizaran las siguientes declaraciones y condenas:

1.1.- Que se declaren responsables contractualmente a las entidades demandadas de los perjuicios causados a la demandante por el trámite, procedimiento, forma y ejecución a la oferta (sic) y enajenación voluntaria de los predios de su propiedad, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N -20006152, en área de 7.565.77 Mts 2; 50N – 20006153, en área de 2.702.52 Mts 2; No. 50N-20098736 con área de 1.575.00 Mts 2.

1.2.- Que se condene a las demandadas a pagar a favor de la parte demandante, las siguientes sumas de dinero por concepto de perjuicios materiales, así:

1.2.1.- A la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá y a la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria -, al pago de $1.184.329.000.oo, derivados del *“valor ordenado para la negociación de cien mil pesos ($100.000.oo) metro cuadrado para el área total de once mil ochocientos cuarenta y tres con veintinueve metros cuadrados (11.843.29 M2)”* en donde se iban a construir unos apartamentos multifamiliares.

1.2.2.- A la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá al pago de los “*perjuicios materiales por el incumplimiento a la cancelación de los terrenos ya que en el mes de abril de 2006 se hizo la consignación a la cuenta de ahorros de la Asociación TTES de Colombia por la suma de cuatrocientos un millones trescientos dos mil pesos ($401.302.000.oo) descontando de este valor la rete fuente. Se estableció por medio de la escritura pública No. 2475 de la Notaría Once del 10 de agosto de 2006 que se cancelarán los setecientos ochenta y tres millones veintisiete mil pesos ($783.027.000.oo) dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes una vez que la Asociación haga entrega a la Secretaría de Educación de Bogotá Distrito Capital de la primera copia de la escritura pública junto con el original del certificado de tradición del inmueble objeto de la compra. Pero que a la fecha de hoy no se han cancelado argumentando ilógicamente y sin fundamentos legales que por la problemática interna de la Asociación no cancelan hasta que se resuelvan dichos problemas. Por este motivo solicito causar los intereses desde el mes de septiembre de 2006 hasta la fecha de hoy tanto corrientes como moratorios por este perjuicio”.*

1.2.3.- A la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá y la Curaduría Urbana No. 5 a cancelar *“los perjuicios materiales por haberse dado la aprobación del desarrollo urbanístico dotaciones TTES DE COLOMBIA hasta el 19 de febrero de 2008 por medio de la Resolución No: 08-5-0259. Ya que el encerramiento y luego la construcción de esté se inició desde el mes de junio de 2006 sin tener las vallas que son de estricto cumplimiento administrativo y que son requisitos legales para su ejecución”.*

1.2.4.- A la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá, Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria –, Alcaldía Local de Suba y Curaduría Urbana No. 5 *“a cancelar los perjuicios materiales desde el 17 de enero hasta la sentencia”.*

1.3.- Condenar a la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá, Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria – a cancelar a su favor *“el valor real del predio San Francisco de once mil ochocientos cuarenta y tres punto veintinueve metros cuadrados (11.843.29 M2). A razón de trescientos cincuenta mil pesos ($350.000.oo) metro cuadrado por ser un predio con desarrollo comercial y residencial, es decir por un valor real y en derecho de cuatro mil ciento cuarenta y cinco millones ciento cincuenta y un mil quinientos pesos ($4.145.151.500.oo) o como lo establece (sic) las tablas dadas por la Federación de Lonjas a Nivel Bogotá”.*

1.4.- Condenar a las Entidades demandadas a pagar a la Asociación, el valor de los metros cuadrados de “*los tres predios enajenados por la Secretaría de Educación en los cuales se da una diferencia de 27 metros cuadrados. 59 cms. Es decir para que se cancele al valor establecido por la Federación de Lonjas de Propiedad Raíz de metro cuadrado”* y de las “*zonas de cesión de un total de 35 metros con ochenta y cinco centímetros (35.82 M2) para que se tenga en cuenta el valor establecido en la Federación de Lonjas para este terreno”.*

1.5.- Condenar a la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá a cancelar a la demandante “*por concepto de arrendamiento de una zona de terreno de quinientos metros cuadrados (500 metros cuadrados) próximo al inmueble de adquisición según avaluó comercial CPR 395-06 el cual se estableció un canon de arrendamiento mensual de cuatrocientos noventa y cinco mil novecientos cuarenta pesos ($495.940 metros cuadrado) del terreno por un valor total de doscientos cincuenta y siete millones ochocientos ochenta y ocho mil ochocientos pesos ($257.888.800.oo) valor mensual por 17 meses para un total a cancelar de cuatro mil ciento veintiséis millones doscientos veinte mil ochocientos pesos ($4.126.220.800.oo)”.*

No obstante, de no pagarse la anterior suma de dinero, la parte demandante solicitó que la Secretaría de Educación de Bogotá lo indemnicé *“por todo el tiempo de posesión de 16 meses que tuvieron las aulas prefabricadas dentro de un predio*” de su propiedad.

**2. Como fundamento de sus pretensiones, la parte actora expuso los siguientes hechos[[4]](#footnote-4):**

*“3º. El Alcalde Mayor de Bogotá Luis Garzón planteó como prioridad la construcción de 40 colegios nuevos ubicados en los sectores en que habitan los niños y las niñas y cada plantel debe (sic) contar por lo menos diez mil metros cuadrados (10.000 MT2) de área útil.*

*4º. En la localidad de Suba, se encontró uno de los siete (07) terrenos con las características pedidas por la Alcaldía Mayor de Bogotá. Como lo describe la Resolución 3854 del 21 de septiembre de 2005. El lote se encuentra en el sector censal 9207 donde predomina el extracto (sic) tres (03), el lote se encuentra dentro del área de influencia de los sectores censales 9205 y 9203.*

*(…)*

*9º.- La Secretaría de Educación adelantó el trámite correspondiente para la adquisición de dos zonas de terreno así: una zona de terreno de 7.529.77 M2 que se segrega del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N -20006152 el cual hace parte de la primera etapa de la Urbanización Gloria Lara identificada con cédula catastral 129.94-6. Una zona de terreno de 2.847.64 M2 que se segrega del predio con un folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20006153 el cual hace parte de la segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, identificada con cédula catastral 129 94-7. Un predio con área de 1.575.00 M2 conocido como lote multifamiliar, el cual hace parte de la segunda etapa de la urbanización Gloria Lara de Echeverri, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20098736 para un total de metros cuadrados once mil novecientos cincuenta y dos con cuarenta y cuatro metros cuadrados (11.952.44 M2). Según promesa de compraventa.*

*10º.- La Secretaría de Educación solicitó avaluó comercial a la Cámara de Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria, el cual emitió el avaluó comercial CPR 2850 del 01 de diciembre de 2005. Estableció el calor (sic) de metro cuadrado en la suma de cien mil pesos ($100.000.oo) de un área total urbanizable de un mil tres millones doscientos cincuenta y cinco mil pesos M/CTE (1.003.255.000.oo).*

*11º.- La Secretaría de Educación realizó la oferta de compra a la Asociación TTES DE COLOMBIA, Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud (…) como propietaria del inmueble. Por medio del oficio de 21 de diciembre de 2005.*

*(…)*

*13º.- El diecisiete (17) de enero de 2006, se celebró promesa de compraventa sobre los inmuebles antes referidos. Con anterioridad a la aceptación de la Asamblea General Extraordinaria para la oferta y venta de los terrenos según acta No. 041 del 15 de enero de 2006.*

*Se debe tener en cuenta la importancia que tenían estos predios ya que hacían parte de un desarrollo urbanístico aprobado mediante Resoluciones del 03 de 12 de enero de 1983, 75 del 09 de abril de 1984 y 226 del 06 de abril de 1992 expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, denominada Urbanización Gloria Lara de Echeverri. Primera y Segunda etapa, que correspondía a una zona de reserva Plan Vial. La cual fue anotada en el plano topográfico de la Urbanización No: S 356/1-00, pero que posteriormente a este proyecto la vía se construyó en otro sector de la localidad de Suba y en consecuencia de lo anterior se llevó a cabo el trámite de verificación predial y topográfico. Se determinó que las áreas actuales reales de cada una de las zonas de terreno y el predio objeto de adquisición son:*

*Una zona de terreno 7.565.77 M2 que se segrega el predio con folio de matrícula inmobiliaria No: 50 N - 20006152 la cual hace parte de la primera etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri.*

*Una zona de terreno 2.702.52 M2 que se segrega el predio con un folio de matrícula inmobiliaria No: 50 N – 20006153 la cual hace parte de la segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri.*

*Una zona de terreno 1.575.00 M2 que se segrega el predio con folio de matrícula inmobiliaria No: 50 N – 20098736, la cual hace parte de la segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri.*

***Para un total de once mil ochocientos cuarenta y tres punto veintinueve metros cuadrados (11.843.29 M2) de área neta urbanizable.***

*(…)*

*15º.- En junio cinco (5) de 2006, la Secretaría de Educación le informa a la señora Bercy Osorio Skinner como Representante Legal de la Asociación. Contestación a los oficios descritos anteriormente, manifestando que la zona de terreno 520 M2 próxima al inmueble de adquisición este se llevará a cabo con el fin de instalar en esa zona de terreno aulas provisionales mientras se lleva la construcción del Colegio en el predio objeto de compra.*

*16º.- De la misma manera manifiesta la Secretaría de Educación el avaluó de este terreno se elaboró por la misma Entidad Avaluadora. El avaluó comercial CPR 3095-06, en el cual se estableció un canon de arrendamiento mensual de cuatrocientos noventa y cinco mil novecientos cuarenta ($495.490 M2) con fundamento en lo anterior se está elaborando en la actualidad el respectivo contrato de arrendamiento por parte de la Dirección de Contratación de la Secretaría de Educación.*

*17º.- Con fundamento en lo anterior, la Secretaría de Educación por petición de la Asociación pidió ajuste del avaluó inicialmente elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria produciendo está el avaluó comercial CPR 2850 corrección del 02 de mayo de 2006 en el que se observa el aumento del área y en consecuencia del valor a ofertar esto es la suma de un mil ciento ochenta y cuatro millones trescientos veintinueve mil pesos (1.184.329.000.oo) teniendo en cuenta el valor de metro cuadrado a cien mil pesos ($100.000.oo).*

*(…)*

*20º.- De conformidad con el plano No: S 356/ 4-02 y la Resolución No. 226 del 06 de abril de 1992 debidamente aprobada por el Departamento de Planeación Distrital por medio de la cual se legaliza el desarrollo Urbanización (sic) Gloria Lara de Echeverri segunda etapa, se destinaron como zonas de uso público zonas verdes y que las mismas debían ser cedidas en virtud de tal destinación mediante dicho instrumento* ***se transfirieron a título de cesión gratuita*** *a favor del Distrito Capital de Bogotá, Secretaría de Educación, las zonas de cesión que a continuación se describen para ser utilizadas y reubicadas en el proyecto de construcción y posteriormente entregada al Departamento Administrativo de la Defensa del Espacio Público.* ***Zona verde adicional b´:*** *Con un área de cuarenta y ocho con ochenta y cinco metros cuadrados (48.85 M2), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20133686.* ***Zona verde adicional c:*** *Con un área de treinta y tres con ochenta y cinco metros cuadrados (33.85 M2) identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20133687.* ***Zona verde adicional d:*** *Con un área de once punto treinta y cinco metros cuadrados (11.35 M2). Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20133688.* ***Zona verde adicional e:*** *Con un área de quince punto diez metros cuadrados (15.10 M2). Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No: 50N – 20133689.* ***Con un área total de ciento nueve con quince metros cuadrados (109.15 M2).***

*(…)*

*22º.- Para perfeccionar está negociación se suscribió la escritura pública de compraventa No. 2475 de fecha 10 de agosto de 2006 de la Notaria once (11) del Circulo de Bogotá (…).*

*(…)*

*24º.- La Secretaría de Educación recibió los terrenos materialmente el 17 de enero de 2006, pero efectivamente hizo el encerramiento los primeros días del mes de junio del mismo año, donde se empezó a hacer las vigas y demás.*

*25º.- La Secretaría de Educación nunca colocó la valla de permiso de construcción ni la licencia, simplemente se presentó una valla donde se describía el proyecto nada más.*

*(…)*

*28º.- La Curaduría Urbana No. 5 por medio de la* ***Resolución No. 08-0259 de febrero 19 de 2008*** *otorgó el permiso para la construcción, cuando para esta fecha el Colegio ya estaba terminado (…)”.*

**3. El trámite procesal**

3.1- Admitida la demanda[[5]](#footnote-5) y noticiado el Distrito de Bogotá – Secretaría de Educación[[6]](#footnote-6), la Cámara de Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria[[7]](#footnote-7) y la Curaduría Urbana No. 5[[8]](#footnote-8)-[[9]](#footnote-9) del asunto se fijó en lista[[10]](#footnote-10).

3.2.- Por medio de escrito presentado el 6 de abril de 2010[[11]](#footnote-11), el Distrito de Bogotá – Secretaría de Educación contestó la demanda oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones formuladas por el demandante, por cuanto consideró que el contrato celebrado con el demandante se encontraba ajustado estrictamente a Derecho.

En consecuencia, la Entidad demandada consideró que a la demandante no le asiste razón ni fundamento alguno, ni de orden fáctico ni legal para promover la presente acción, en la medida que el pretendido contrato se celebró con las “*formalidades legales y dejó de vincular a las partes en el momento de firmar la escritura pública correspondiente. Los efectos que eventualmente pudieren derivarse de dicha negociación están por fuera del contrato, ya que éste se cumplió y en tal virtud la acción no puede ser contractual”.*

Asimismo, la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá propuso como excepciones de fondo:

(I) Inexistencia jurídica del contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante y el demandado por cuanto la actora vendió el inmueble a la Secretaría de Educación y ésta no podía tomar en arrendamiento su propio inmueble.

(II) Inexistencia de la obligación de indemnizar toda vez que “*ella nace cuando se ha generado un perjuicio y aquí no existe ningún perjuicio. Los documentos que obran en el expediente son prueba evidente de la claridad, licitud y transparencia del negocio jurídico celebrado entre las partes y de la ausencia de perjuicios generador de la obligación de indemnizar”.*

(III) “Falta de causa” para promover la presente acción puesto que no existe perjuicio alguno sufrido por el demandante y la forma como el demandado dio origen a los mismos.

IV) Tramite inadecuado por cuanto en el *sub examine* se persigue el pago de un pago insoluto por la vía equivocada que impide la prosperidad de la acción.

(V) Falta de jurisdicción en la medida que “*El contrato de compraventa de inmuebles es un contrato eminente civil, regulado por la Ley civil y no por la Ley General de la Contratación Administrativa. En consecuencia, cualquier proceso que llegare a surgir, como consecuencia de tal contrato, es de conocimiento de la jurisdicción ordinaria y no de la especializada”.*

3.3.- Por su parte, la Cámara de Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria – mediante escrito presentado el 12 de abril de 2010[[12]](#footnote-12) contestó la demanda en la que se opuso a las pretensiones, por cuanto consideró que *“mal podría tener injerencia y por lo tanto responsabilidad alguna sobre cualquier trámite, procedimiento, forma y ejecución de la oferta y la enajenación voluntaria planteada”,* y propuso como excepciones:

(I) La indebida imputación: La Cámara de Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria – no hace parte de la relación contractual demandada.

(II) Cumplimiento de los requisitos legales en la elaboración del avaluó por cuanto la aquí demandada se limitó a realizar el estudio técnico de avaluó con arreglo a todos los parámetros técnicos y la reglamentación y normatividad vigente para este tipo de asuntos.

(III) Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que le corresponde:

*“(…) El artículo 87 del C.C.A contempla:*

*“(…) Los actos proferidos antes de la celebración del contrato, con ocasión de la actividad contractual, serán demandables* ***mediante las acciones de nulidad y de nulidad y restablecimiento del derecho, según el caso, dentro de los treinta (30) días siguientes a su comunicación,*** *notificación o publicación (negrilla y subrayado propio y fuera de texto”.*

*Claramente se puede observar que las pretensiones principalmente están encaminadas a que se declare la responsabilidad y de probarse ella la indemnización por el “tramite, procedimiento, forma y ejecución a la oferta y enajenación voluntaria” alegando que el valor del predio por el cual se realizó el contrato de compraventa era diferente al real”.*

3.4.- La Curaduría Urbana No. 5 presentó escrito de contestación a la demanda el día 13 de abril de 2010[[13]](#footnote-13) en el que manifestó que no tuvo “*ninguna relación con los hechos, acciones u omisiones a que alude la parte actora en su libelo introductorio, por lo que no me cabe responsabilidad alguna”.*

Aunado a lo anterior, la demandada adujo que los Curadores Urbanos son personas naturales encargadas de estudiar, tramitar y expedir las licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole; No obstante, no tienen dentro de sus funciones la celebración de contratos ni la intervención en la ejecución de los mismos por las partes interesadas en la expedición de una licencia urbanística.

3.5.- Mariano Pinilla Poveda mediante escrito presentado el 26 de septiembre de 2011[[14]](#footnote-14) contestó la demanda oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones y proponiendo como excepciones la falta de legitimación en la causa por pasiva y la falta de título y causa del actor en la medida que no tuvo injerencia en el trámite del proceso de enajenación voluntaria que se surtió entre el hoy demandante y la Secretaría de Educación.

3.6.- Después de decretar[[15]](#footnote-15) y practicar pruebas, se corrió traslado a las partes y al Ministerio Público para que alegaran de conclusión[[16]](#footnote-16), oportunidad que fue aprovechada por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria[[17]](#footnote-17) y la Secretaría de Educación de Bogotá D.C[[18]](#footnote-18).

**II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL**

Como se anotó *ad initio* de esta providencia, el 31 de julio de 2013 el Tribunal Administrativo de Cundinamarca negó las pretensiones de la demanda.

Como fundamento de su decisión el *A quo* consideró que:

1.- Con relación a lo solicitado como consecuencia de la aprobación de la Resolución No. 085-259 de 19 de febrero de 2009 de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., el demandante debió proponer la acción de nulidad y restablecimiento de derecho y no la acción contractual, por cuanto fue proferida dentro del trámite de una licencia de construcción y no durante la ejecución de un contrato estatal.

2.- En cuanto a la legitimación en la causa para actuar señaló:

*“Aparecen como demandados la Alcaldía Local de Suba, la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria y el señor Mariano Pinilla Poveda, respecto de los cuales es de precisar que la Alcaldía Local es una dependencia de Bogotá Distrito Capital y que la otra Entidad demandada y quien fungía como Curador Urbano No. 5 de Bogotá no fueron parte dentro del contrato de compraventa y cesión gratuita del predio San Francisco, ni tienen interés directo en las resultas del presente proceso, razón por la cual carecen de legitimación para comparecer como demandados, como en efecto se declarará.*

*En cuanto a la pretensión derivada del supuesto incumplimiento del contrato de arrendamiento respecto de una porción de terreno aledaña suscrito entre la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud TTES DE COLOMBIA y Bogotá Distrito Capital – Secretaría de Educación del Distrito, es de anotar que no se allegó al plenario el documento en el que así conste (…).*

*Así las cosas, la Subsección declarara la falta de legitimación por activa de la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA y por pasiva de Bogotá Distrito Capital – Secretaría de Educación del Distrito respecto de esta pretensión”.*

3.- La parte actora no acreditó la existencia de algún tipo de irregularidad o de vicio del consentimiento durante el trámite, procedimiento, forma y ejecución de la enajenación voluntaria de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20006152, 50N -20006153 y 50N-20098736.

4.- Si bien se encuentra demostrado que el *“Distrito de Bogotá, a través de la Secretaría de Educación a la fecha de la sentencia no había realizado el pago del saldo del precio de adquisición de los predios a la Asociación para la Obtención de Techo, esta última organización no estableció el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo, incluyendo la presentación de la copia de la escritura pública No. 2475 del 10 de agosto de 2006 de la Notaria 11 de Bogotá, debidamente registrada en los folios de matricula inmobiliaria respectivos, lo cual era indispensable para la prosperidad de la pretensión de declaratoria de incumplimiento del contrato por parte de la Entidad demandada”.*

**III. EL RECURSO DE APELACIÓN**

El apoderado judicial de la parte demandante, mediante escrito fechado el 9 de julio de 2014[[19]](#footnote-19), solicitó que se revoque la sentencia proferida el 31 de julio de 2013 por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, por cuanto consideró:

1.- Con relación a la indebida escogencia de la acción respecto de la pretensión de condenar a la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá y a la Curaduria Urbana No. 5 a cancelar al demandante los perjuicios ocasionados por haberse dado la aprobación del desarrollo urbanistico dotaciones hasta el 19 de febrero de 2008, manifestó:

*“En el momento que se instauró la demanda administrativa estaba dentro del término legal para hacerlo como reparación directa y es en el estudio de esta acción que el Juzgado treinta y dos (32) Administrativo del Circuito en sus consideración del escrito rechazó la demanda administrativa de reparación directa argumentando que era una acción contractual.”*

*Por esta razón es importante señalar que lo manifestado por el Juez de Instancia es creible, sin ningún tipo de duda y por lo descrito en los hechos y pretensiones de la demanda, donde ellos no la admiten sino que la rechazan y ordenar (sic) remitirla a reparto nuevamente.*

*Por esta razón se presenta nuevamente la demanda administriva de acción contractual, la cual si fue admitida el 18 de diciembre de 2008.*

*(…)”.*

2.- En cuanto a la falta de legitimación en la causa por pasiva de la Cámara de Propiedad Raiz – Lonja Inmobiliaria y del señor Mariano Pinilla Poveda:

*“La falta de legitimación en la causa no se da en este caso ya que si bien es cierto estos demandados no hicieron parte de los integrantes del contrato de compraventa fueron indispensables por sus cargos uno porque presentó el avalúo determinado para la venta de los predios.*

*Y la Curaduría Urbana No. 5 porque fue quien otorgó la licencia de construcción estando viciada la negociación existe una responsabilidad notoria y determinada y dentro de la contestación de la demanda cada uno de ellos lo manifiesta en sus argumentos fácticos y probatorios de su actuar legalmente por su actividad realizada para perfeccionar la negociación y la edificación del colegio.*

*(…)”.*

3.- Respecto a la falta de legitimación en la causa por activa de la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA y por pasiva del Distrito de Bogotá- Secretaría de Educación con relación a la pretensión derivada del incumplimiento del contrato de arrendamiento:

*“La parte demandante no pudo llegar al proceso copia o acuerdo de la aulas (sic) prefrabricadas para empezar los tramites de construcción del Colegio donde existe un compromiso de cancelar el valor de arrendamiento mensual hasta lograr la edificación total del Colegio. Durante 17 meses por un valor de $4.126.220.800.oo de $495.940.oo de 500 M2.*

*Por ello quedó estipulado dentro de los acuerdos realizados entre la vendedora y la compradora.*

*Que la Secretaría de Educación no cumplió y si se edificaron las aulas prefabricadas pero nunca se cancelaron los arrendamientos acordados a favor de la Asociación TTES DE COLOMBIA. Se escudaron por toda la problemática que surgió internamente entre los Asociados por la negociación mal hecha por parte de la representante legal de la Asociación”.*

**IV. TRAMITE DE SEGUNDA INSTANCIA**

La Sala por medio de auto de 9 de diciembre de 2014 corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión y al Ministerio Público para que rindiera el respectivo concepto[[20]](#footnote-20), oportunidad que fue aprovechada por la parte demandante[[21]](#footnote-21).

En consideración a que el expediente se encuentra al despacho del Consejero Ponente para elaboración del fallo y no advirtiéndose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, la Sala de Subsección C procede a desatar la alzada, previas las siguientes:

**V. CONSIDERACIONES**

Para resolver lo pertinente, la Sala, retomando la problemática jurídica propuesta por los actores, precisará el alcance de los conceptos adoptados como *ratio decidendi* para sustentar su decisión: 1. La legitimación en la causa por pasiva; 2. Alcance de la acción relativa a controversias contractuales y su marco de pretensiones; 3. Perfeccionamiento de los contratos y vinculación de su contenido; 4. El principio de buena fe contractual; 5. El contrato de compraventa; 6. Recisión por Lesión enorme; 7. El contrato de arrendamiento en el marco del régimen de contratación estatal; 8. Análisis del caso concreto; 8.1 El proceso de enajenación voluntaria adelantado entre la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. – Secretaría de Educación y la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA; 8.2 La celebración del contrato de arrendamiento.

**1.- Aspecto procesal previo - La legitimación en la causa por pasiva**

La Sala procede analizar como presupuesto procesal previo la legitimación en la causa en cabeza de las entidades demandadas dentro del plenario.

En primer lugar la jurisprudencia constitucional se ha referido a la legitimación en la causa, como la “*calidad subjetiva reconocida a las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso*”[[22]](#footnote-22), de forma tal que cuando una de las partes carece de dicha calidad o condición, no puede el juez adoptar una decisión favorable a las pretensiones demandadas.

Por su parte, esta Corporación*[[23]](#footnote-23)* ha sostenido que la legitimación en la causa consiste en la identidad de las personas que figuran como sujetos (por activa o por pasiva) de la pretensión procesal, con las personas a las cuales la ley otorga el derecho para postular determinadas pretensiones.

Entendido así el concepto de legitimación en la causa, es evidente que cuando ella falte, bien en el demandante o bien en el demandado, la sentencia no puede ser inhibitoria sino desestimatoria de las pretensiones aducidas, pues querrá decir que quien las adujo o la persona contra las que se adujeron no eran las titulares del derecho o de la obligación correlativa alegada.

Así las cosas, en el caso de autos la parte actora solicitó que se declaren responsables contractualmente a la Secretaría de Educación de Bogotá D.C., la Alcaldía de Suba, la Curaduría Urbana No.5 y la Cámara de Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria por el trámite, procedimiento, forma y ejecución de la oferta y enajenación voluntaria de los predios de su propiedad, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No.50 N-20006152, 50N – 20006153, 50N-20098736.

Al respecto, la Asociación para la obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA acudió a la acción de controversias contractuales para ventilar los hechos derivados de la celebración del contrato de compraventa suscrito con la Alcaldía Mayor de Bogotá – Secretaria de Educación a través del cual le transfirió a esta última el dominio de los predios mencionados anteriormente, contrato en el cual no intervinieron la Alcaldía Local de Suba ni la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá.

En consecuencia, la Sala confirmará la falta de legitimación en la causa por pasiva en cabeza de la Alcaldía Local de Suba y la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá por cuanto, no mediaron en la relación contractual existente entre la Secretaría de Educación de Bogotá y la Asociación demandante, de la cual se derivó el ejercicio de la presente acción contractual; de manera que no les asiste interés jurídico para actuar dentro del litigio aquí presentado[[24]](#footnote-24)

Contrario a lo que sucede con la Alcaldía Mayor de Bogotá - Secretaría de Educación de Bogotá y la Cámara de Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, las cuales se encuentran legitimadas para actuar en el proceso, ya que con relación a la primera, es menester reiterar que el contrato de enajenación del cual se derivan las pretensiones que fundamentan el ejercicio de la presente acción fue suscrito entre está y la Asociación demandante; y en cuanto a la segunda, por cuanto está acreditado en el plenario que fue ésta quien realizó los avalúos de los predios con fundamento en los cuales se fijó el precio de los inmuebles objeto del negocio jurídico que hoy nos cita.

**2. Alcance de la acción relativa a controversias contractuales y su marco de pretensiones.**

La acción de controversias contractuales, conforme lo establecido en el artículo 87 del Código Contencioso Administrativo, es una vía procesal que cobija toda la variedad de situaciones problemáticas que hipotéticamente pueden tener lugar en el ámbito de las relaciones de carácter negocial que detente el Estado. Sobre el particular es preciso recoger las siguientes precisiones teóricas y conceptuales:

“(…)la acción referente a controversias contractuales o acción contractual desarrollada en el artículo 87 cca es una acción, por regla general, de naturaleza subjetiva, individual, temporal, desistible y pluripretensional a través de la cual cualquiera de las partes de un contrato estatal podrá pedir que se declare su existencia y que se hagan las declaraciones, condenaciones o restituciones consecuenciales; que se orden su revisión; que se declare su incumplimiento y que se condene al contratante responsable a indemnizar los perjuicios, y que se hagan las demás declaraciones y condenaciones que sean pertinentes; así mismo, la nulidad de los actos administrativos contractuales y los restablecimientos a que haya lugar; como también las reparaciones e indemnizaciones relacionadas con los hechos, omisiones u operaciones propias de la ejecución del contrato.”[[25]](#footnote-25)

En consecuencia, es posible usar esta herramienta procesal para cuestionar las actuaciones desarrolladas durante la ejecución del contrato estatal y también aquellas adelantadas en la etapa previa a la selección del contratista, como la legalidad del acto administrativo que adjudicó el contrato a determinado oferente. De esta forma, puede uno de los proponentes solicitar la nulidad tanto del acto de adjudicación, como del contrato celebrado y recibir las indemnizaciones a las que haya lugar, teniendo en cuenta las pruebas que se practiquen al interior del proceso.

**3. Perfeccionamiento de los contratos y vinculación de su contenido**

En todo contrato, y en general en todo negocio jurídico, se distinguen *“las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales”* yson de la esencia aquellas *“sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente.”*[[26]](#footnote-26)

Esta previsión normativa, que no es otra cosa que la reproducción de la elaboración que hicieron los glosadores y los comentaristas a partir de la Metafísica de Aristóteles y que luego fue traída por Pothier,[[27]](#footnote-27) nos indica y permite aseverar que la configuración de un negocio jurídico depende de que se reúnan, entre otras exigencias, aquellos elementos estructurales que se consideran como de su esencia.

Entonces, si la presencia de esos elementos esenciales son los que le dan el ser al respectivo negocio, obvio es concluir que su identificación como esquema negocial depende, más que del *nomen iuris,* del hallazgo y constatación de ellos.

Así las cosas, la prueba de que un determinado negocio jurídico se ha celebrado dependerá también de que se acredite con el pertinente medio probatorio que la expresión del designio negocial ha recaído sobre los correspondientes elementos esenciales.

Con otras palabras, la celebración de un negocio jurídico no aparecerá demostrada si sólo se acredita que hubo un designio negocial respecto de una figura que únicamente se identifica por su nombre, o por éste y una parte de sus elementos esenciales, pero no se acredita que ese designio recayó sobre todos los elementos que lo estructuran e identifican aunque su *nomen iuris* no se mencione.

Ahora bien, en atención a lo dispuesto por el artículo 1500 del Código Civil, los contratos pueden ser solemnes, consensuales o reales; y en tratándose de contratos celebrados por la administración pública, debe tenerse en cuenta que *“el contrato estatal es un negocio jurídico solemne porque debe constar por escrito,[[28]](#footnote-28) salvo algunos casos de urgencia manifiesta,[[29]](#footnote-29) la única prueba de su existencia es el documento que la ley pide como solemnidad constitutiva, tal como se desprende de los artículos 1760 del Código Civil[[30]](#footnote-30) y 232 del Código de Procedimiento Civil.[[31]](#footnote-31)*

En efecto, cuando el negocio jurídico es solemne, la solemnidad exigida, amén de perfeccionarlo o hacerlo surgir a la vida jurídica, cumple la función de demostrar su existencia, si esa solemnidad consiste en un escrito o documento, con la característica de ser la única prueba admisible para ello por así disponerlo la ley.

Con otras palabras, en este caso el documento cumple no sólo una función constitutiva sino además una función probatoria y éste será el único medio probatorio pertinente para ello.

En consecuencia, cuando se pretenda la indemnización de perjuicios con fundamento en que se ha incumplido un contrato estatal, la prosperidad de semejantes pretensiones supone, entre otras demostraciones, que se acredite la celebración de dicho contrato con el documento que se pide como solemnidad constitutiva y los elementos esenciales del contrato alegado, pues, acreditando su existencia se podrán determinar los derechos y obligaciones a favor y a cargo de cada una de las partes para luego proceder, ahí sí, a verificar si hubo tal incumplimiento y si este causó daño.

Sobre éste aspecto esta Subsección en precedente oportunidad expresó:

*Así que para demostrar la celebración de un contrato solemne, cuando la solemnidad constitutiva consiste en un documento, no es admisible ningún otro medio probatorio y por ende la existencia del negocio no puede ser demostrada con la confesión de parte, con testimonios, con otros documentos diferentes al que constituye su solemnidad, con indicios o con un principio de prueba por escrito.*

*Cuando se pretende exigir el cumplimiento de obligaciones surgidas de un contrato o la indemnización de los perjuicios causados con su incumplimiento, o lo uno y lo otro, la primera carga probatoria que asume el demandante es precisamente la de demostrar la existencia de ese negocio jurídico porque demostrando esto también demostrará, por contera, las obligaciones que de él surgieron.*

*Luego, el no demostrar este aspecto que se erige en la puerta de entrada para la exigencia de tales obligaciones y para reclamar la indemnización de perjuicios causados con el incumplimiento del vínculo contractual, implica, como es obvio, que toda pretensión que se enderece para recabar sumas por estos conceptos esté condenada al fracaso.”[[32]](#footnote-32)*

De otra parte, debe tenerse en cuenta que una vez perfeccionado el contrato, tanto los de carácter civil y comerciales como los contratos estatales, cualquiera que sea su objeto de acuerdo con la clasificación del artículo 32 de la ley 80, son ante todo contratos, y como tales, vinculan a las partes contratantes que están obligadas a cumplirlos en su tenor y en ellos tienen plena aplicación los principios que recogen los artículos 1602 y siguientes del Código Civil. En consecuencia, tanto la entidad como el contratista deberán cumplirlos con estricta sujeción a sus cláusulas y a los pliegos o antecedentes que le sirven de base, cuyas condiciones jurídicas, técnicas y económicas en principio son inalterables.

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

Asimismo, por cuanto el artículo 1602 del Código Civil, claramente consagra esta regla al señalar que *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, de suerte que el consentimiento mutuo para modificar o adicionar esa ley particular que es el contrato debe corresponder a las condiciones legales, por ende a las solemnidades, que se exigían para la creación del vínculo jurídico originario.

**4. El principio de buena fe contractual[[33]](#footnote-33)**

Esta Subsección ha insistido sobre la buena fe contractual, u objetiva, en los siguientes términos:

*“De lo preceptuado en el artículo 871 del Código de Comercio, con redacción parecida al artículo 1603 del Código Civil, se desprende que en todo el iter contractual, esto es antes, durante y después de la celebración del contrato, y aún después de su extinción, se impone a los intervinientes el deber de obrar de conformidad con los postulados de la buena fe.[[34]](#footnote-34)*

*En efecto, aquel precepto prevé que los contratos deben “celebrarse y ejecutarse de buena fe, y en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.”*

*Pero además, como si no fuera suficiente, el artículo 863 de esa misma codificación ordena que “las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa[[35]](#footnote-35) en el periodo precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen”, precepto este que en la contratación pública ha de tenerse como un desarrollo del principio general de planeación que debe informar a toda la actividad contractual del Estado.[[36]](#footnote-36)*

*Sin embargo con frecuencia inusitada se cree que la buena fe a que se refiere estos preceptos consiste en la convicción de estar obrando conforme a derecho, en la creencia de que la conducta se ajusta en un todo a lo convenido y, en general, en el convencimiento de que se ha observado la normatividad y el contrato, independientemente de que esto sea efectivamente así por haberse incurrido en un error de apreciación porque se piensa que lo que en verdad importa es ese estado subjetivo consistente en que se tiene la íntima certidumbre de haber actuado bien.*

*Empero nada más lejano de la realidad que esa suposición porque la buena fe contractual no consiste en creencias o convicciones de haber actuado o estar actuando bien, es decir no es una buena fe subjetiva, sino que estriba en un comportamiento real y efectivamente ajustado al ordenamiento y al contrato y por consiguiente ella, tal como lo ha señalado ésta Subsección, “consiste fundamentalmente en respetar en su esencia lo pactado, en cumplir las obligaciones derivadas del acuerdo, en perseverar en la ejecución de lo convenido, en observar cabalmente el deber de informar a la otra parte, y, en fin, en desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende en buena medida de la lealtad y corrección de la conducta propia”,[[37]](#footnote-37) es decir, se trata aquí de una buena fe objetiva y “por lo tanto, en sede contractual no interesa la convicción o creencia de las partes de estar actuando conforme a derecho”[[38]](#footnote-38) o conforme al contrato, pues tales convencimientos son irrelevantes porque, habida cuenta de la función social y económica del contrato, lo que en verdad cuenta son todos los actos reales y efectivos que procuran la cabal realización de estas funciones dentro del ámbito de la legalidad y de la lealtad y corrección, esto es, ajustados en un todo al ordenamiento jurídico y a lo convenido.”[[39]](#footnote-39)*

De manera que el principio de la buena fe contractual es de carácter objetivo e impone, fundamentalmente, a las partes respetar en su esencia lo pactado, cumplir las obligaciones derivadas del acuerdo, perseverar la ejecución de lo convenido, observar cabalmente el deber de informar a la otra parte, y, en fin, desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende, en buena medida, de la lealtad y corrección de la conducta propia[[40]](#footnote-40).

Es por ello que, además, ante la inconformidad con el clausulado contractual o en presencia de un incumplimiento o alteración del equilibrio económico del contrato, la parte afectada está en la obligación de informar inmediatamente tales circunstancias a su co-contratante, en atención al principio de la buena fe y a la regla de oportunidad que no permiten que una de las partes, en el momento en que espera el cumplimiento de la obligación debida, sea sorprendida por su contratista con circunstancias que no alegó en el tiempo adecuado, de manera que cualquier reclamación o pretensión ulterior es extemporánea, improcedente e impróspera por vulnerar el principio de la buena fe contractual[[41]](#footnote-41).

Asimismo, tampoco es admisible que una de las partes interprete de forma unilateral las cláusulas inicialmente convenidas en el contrato o negocio jurídico estatal con el objeto de satisfacer sus intereses personales, pues aceptar dicha posibilidad no sólo vulneraría los principios que rigen la actividad contractual del estado sino el principio de buena fe objetiva que según los dictados de los artículos 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil debe regir toda relación negocial.

Y es que, se itera, el principio de la buena fe objetiva impone fundamentalmente que las partes contratantes respeten y acaten en esencia lo pactado, razón por la cual cualquier actuación desplegada por una de ellas tendiente a interpretar unilateralmente las reglas inicialmente convenidas en perjuicio o desmedro de los intereses de su cocontratante se tornaría totalmente contraria a dicho principio.

Sobre éste punto es necesario precisar que si bien, por regla general, las partes en un determinado contrato o negocio jurídico de carácter estatal pueden de común acuerdo interpretar las cláusulas allí convenidas con sujeción a las reglas de interpretación previstas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil[[42]](#footnote-42) en aras de procurar la adecuada y oportuna ejecución del objeto contractual así como la satisfacción de los intereses generales, dicha facultad no puede ser ejercida por el contratista de forma unilateral y arbitraria.

**5. El contrato de compraventa[[43]](#footnote-43).**

El contrato de compraventa para la contratación pública estatal es un negocio jurídico, de contenido económico[[44]](#footnote-44), principal[[45]](#footnote-45), oneroso[[46]](#footnote-46), consensual[[47]](#footnote-47), sinalagmático y conmutativo[[48]](#footnote-48), en el que una persona se obliga a intercambiar la propiedad de una cosa por un precio en dinero[[49]](#footnote-49).

Asimismo, para la celebración del contrato de compraventa estatal, se exige no sólo el cumplimiento de los presupuestos y condiciones de existencia y validez determinados en las normas del derecho privado, sino que también lo previsto en las normas especiales de contratos estatales, determinados en el artículo 39[[50]](#footnote-50) y 41[[51]](#footnote-51) de la ley 80 de 1993, esto es, el acuerdo del objeto y contraprestación y que dicho contrato se eleve por escrito, salvo los casos de urgencia manifiesta[[52]](#footnote-52).

Ahora bien, por expreso mandato del artículo 13 de la Ley 80 de 1993, el contrato de compraventa estatal se rige por las legislaciones, civil y comercial, las cuales no presentan diferencias en cuanto a la definición de dicho negocio jurídico, ya que si bien en el Código Civil se utilizó la expresión “dar” y en el segundo estatuto “se obliga a trasmitir la propiedad de una cosa”, el verbo **dar** significa transferir el dominio.

En consecuencia, se tiene que la compraventa es un negocio jurídico que por sí mismo no transfiere la propiedad o el dominio, por el contrario dicho contrato genera obligaciones y en este caso la obligación consiste en dar o, lo que es lo mismo, transferir el dominio. La persona compradora no adquiere la calidad de propietario por el simple hecho de la celebración de un contrato, sino que lo será a través del modo de transferir la propiedad, esto es, con la tradición de la cosa.

Con relación a la tradición de la cosa, se cree que existe una diferencia entre lo señalado en materia civil y comercial, pero del análisis sistemático de las normas que regulan esta materia, puede concluirse que tratan de manera similar dicho asunto.

El artículo 922 del estatuto comercial sostiene que: *“La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa. (…)”.*

Por su parte, el Código civil en su artículo 756 se establece lo siguiente:

*“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.*

*De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca (…)”.*

Si se analiza el Título segundo del Código Civil (de los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce), título V, capítulo primero y segundo, se encuentra dentro de las disposiciones generales el artículo 740, que indica lo siguiente:

*“(…) La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”.*

La tradición conduce a la entrega de la cosa lo que implica que en materia civil también existe inscripción y entrega, por lo tanto no existe diferencia alguna entre el Código Civil y el comercial en cuanto a la tradición de la cosa.

Ahora bien, pese a la generalidad del contrato de compraventa tanto en materia civil como comercial, existen diferencias en su regulación y la Subsección aprovecha esta oportunidad para exponerlas, a saber:

**5.1.- En cuanto al precio.**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÓDIGO CIVIL** | **CÓDIGO DE COMERCIO** |
| Artículo 1864: El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes.  Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen.  Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa. | Artículo 920: No habrá compraventa si los contratantes no convienen en el precio o en la manera de determinarlo. Pero si el comprador recibe la cosa, se presumirá que las partes aceptan el precio medio que tenga en el día y lugar de la entrega. El precio irrisorio se tendrá por no pactado. |

En materia civil, el precio necesariamente tiene que estar determinado, por lo que si éste no se determina no habría compraventa.

En material comercial, por el contrario, si el precio no se determina, **en principio** no existiría compraventa, pero si el comprador recibe la cosa, se entiende que acepta el precio medio del mercado.

**5.2.-. En cuanto al precio irrisorio.**

De la lectura de los dos artículos anteriores se concluye que en materia civil si el precio es irrisorio no tiene ninguna incidencia dentro del contrato, pero eventualmente podría generarse una lesión enorme en los casos de compraventa de bienes inmuebles.

En material mercantil, el artículo 920 indica que si el precio es irrisorio, se tendrá por no pactado y se sigue la regla general, esto es, que en principio no existiría compraventa a menos que el comprador reciba la cosa y se entenderá entonces que acepta el precio que tenga en el día y lugar de la entrega.

**5.3.- Condición resolutoria del contrato de compraventa.**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÓDIGO CIVIL** | **CÓDIGO DE COMERCIO** |
| Artículo 1546: En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.  Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. | Artículo 870: En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios. |
| Artículo 1930**: Si el comprador estuviere constituido en mora** de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios. | Artículo 948: **En caso de mora del comprador** en el pago del precio tendrá derecho el vendedor a la inmediata restitución de la cosa vendida, si el comprador la tuviere en su poder y no pagare o asegurare el pago a satisfacción del vendedor.  La solicitud del vendedor se tramitará como los juicios de tenencia, pero podrá solicitarse el embargo o secuestro preventivos de la cosa.  Cuando el vendedor obtenga que se decrete la restitución de la cosa tendrá derecho el comprador a que previamente se le reembolse la parte pagada del precio, deducido el valor de la indemnización o pena que se haya estipulado, o la que en defecto de estipulación fije el juez al ordenar la restitución. |
| Artículo 1882: **El vendedor** es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él.  Si el vendedor, por hecho o culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador, a su arbitrio, perseverar en el contrato o desistir de él y en ambos casos con derecho para ser indemnizado de los perjuicios según las reglas generales.  Todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio íntegro o ha estipulado pagar a plazo.  Pero si después del contrato hubiere menguado considerablemente la fortuna del comprador, de modo que el vendedor se halle en peligro inminente de perder el precio, no se podrá exigir la entrega aunque se haya estipulado plazo para el pago del precio, sino pagando o asegurando el pago. | Artículo 925: El comprador tendrá derecho a exigir el pago de perjuicios por el incumplimiento del vendedor a su obligación de hacerle tradición válida, sin necesidad de instaurar previamente cualquiera de las acciones consagradas en el artículo 1546 del Código Civil y de este Libro. |

La regla general en ambos estatutos es que en caso de incumplimiento de una de las partes, el otro podrá solicitar el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, ambas con indemnización de perjuicios. La indemnización de perjuicios tendrá el carácter de pretensión accesoria y no se tratará de una petición única y principal.

Por el contrario, de acuerdo con la lectura del artículo 925 del Código de Comercio, **el comprador** podrá solicitar la indemnización de perjuicios como una pretensión única, sin que tenga que solicitar el cumplimiento del contrato o su resolución.

Así mismo, en materia comercial cuando el comprador es quien incumple, **el vendedor** tendrá derecho a la restitución de la cosa sin necesidad de solicitar la resolución del contrato.

**5.4.- Riesgo del cuerpo cierto que se debe.**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÓDIGO CIVIL** | **CÓDIGO DE COMERCIO** |
| Artículo 1607: El riesgo del cuerpo cierto cuya entrega se deba, es siempre a cargo del acreedor; salvo que el deudor se constituya en mora de efectuarla, o que se haya comprometido a entregar una misma cosa a dos o más personas por obligaciones distintas; en cualquiera de estos casos será a cargo del deudor el riesgo de la cosa hasta su entrega. | Artículo 929: En la venta de un "cuerpo cierto", el riesgo de la pérdida por fuerza mayor o caso fortuito ocurrido antes de su entrega, corresponderá al vendedor, salvo que el comprador se constituya en mora de recibirlo y que la fuerza mayor o el caso fortuito no lo hubiera destruido sin la mora del comprador. En este último caso, deberá el comprador el precio íntegro de la cosa. |
| Artículo 1876 (regla especial): La pérdida, deterioro o mejora de la especie o cuerpo cierto que se vende, pertenece al comprador, desde el momento de perfeccionarse al contrato, aunque no se haya entregado la cosa; salvo que se venda bajo condición suspensiva y que se cumpla la condición, pues entonces, pereciendo totalmente la especie mientras pende la condición, la pérdida será del vendedor, y la mejora o deterioro pertenecerá al comprador. |
| Artículo 1604 inciso segundo: El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa. |

En materia civil en principio, el riesgo del cuerpo cierto, cuya entrega se deba, será a cargo del comprador a menos que: i) el deudor se constituya en mora o ii) que el vendedor que se haya comprometido a entregar una misma cosa a dos o más personas por obligaciones distintas, caso en el cual será el deudor.

En materia civil se evidencia una regla especial contemplada en el artículo 1876, por cuanto la pérdida o deterioro del cuerpo cierto que se vende pertenece al comprador desde el momento en que se perfecciona el contrato. Pero esto debe acompasarse con la regla dispuesta en el inciso segundo del artículo 1604 del mismo estatuto, esto es, que el deudor entonces no sería responsable del caso fortuito a menos que: i) se constituya en mora; ii) que el caso fortuito no esté precedido de la culpa del deudor; iii) que a pesar de estar en mora el deudor en la entrega de la cosa, ésta hubiera perecido aún si estuviera en manos del acreedor.

En materia comercial, por su parte, el riesgo del cuerpo cierto lo asume el vendedor, a menos que el comprador se constituya en mora de recibirlo y que la fuerza mayor o el caso fortuito no lo hubiera destruido sin la mora del comprador.

**5.5.-. Pacto de reserva de dominio.**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÓDIGO CIVIL** | **CÓDIGO DE COMERCIO** |
| Artículo 1931: La cláusula de no transferir el dominio sino en virtud de la paga del precio, no producirá otro efecto que el de la demanda, alternativa enunciada en el artículo precedente; y pagando el comprador el precio, subsistirá en todo caso las enajenaciones que hubiere hecho de la cosa o los derechos que hubiere constituído (sic) sobre ella en el tiempo intermedio. | Artículo 952: El vendedor podrá reservarse el dominio de la cosa vendida, mueble o inmueble, hasta que el comprador haya pagado la totalidad del precio.  El comprador sólo adquirirá la propiedad de la cosa con el pago de la última cuota del precio, cuando éste deba pagarse por instalamentos; pero tendrá derecho al reembolso de la parte pagada, como se dispone en los artículos 948 y 949 en caso de que el vendedor obtenga la restitución de la cosa.  Los riesgos de ésta pesarán sobre el comprador a partir de su entrega material. |

En materia mercantil, de la lectura del artículo 952, el vendedor puede reservarse el derecho de dominio incluso de los bienes raíces; en materia civil en el evento en que se pacte reserva de dominio sobre bienes inmuebles, no producirá efecto alguno, esto es, si se pacta la no transferencia de bienes raíces, habrá una ineficacia de pleno derecho.

Estas son pues algunas diferencias que existen entre la compraventa en materia comercial y civil, aunque se advierte que son las más relevantes, sin que no puedan existir otras.

**6. Recisión por lesión enorme.**

El artículo 1947 del Código Civil ha definido la lesión enorme en los siguientes términos:

*“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.”*

Es así como, de conformidad con la ley civil, es claro que el fundamento de la figura de la lesión enorme[[53]](#footnote-53) se encuentra contenido en la doctrina del justo precio, según el cual, el precio debe ser justo para alcanzar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes, por tanto se prohíbe pactar un precio lesivo para alguna de las partes que intervienen en la compraventa (vendedor o comprador), lo cual tiene su fundamento en los principios de equidad y de equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales; de tal suerte que 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.

La esencia de la acción de rescisión por lesión enorme radica en la existencia de un desequilibrio económico objetivo del contrato.

Por su parte, la Corte Constitucional se ha referido a la lesión enorme, puntualizando que *“ocurre cuando en una compraventa existe una desproporción considerable entre el precio convenido y el precio ‘justo’ de [un inmueble], que perjudica a alguna de las partes, y permite, entonces, que ésta solicite la rescisión del contrato”[[54]](#footnote-54),* precisando que de acuerdo con el ordenamiento jurídico colombiano esta figura es de carácter netamente objetivo, lo que significa que, basta con verificar la existencia de una *“extrema desproporción entre el valor de la cosa y el precio que se paga o recibe por ella*”[[55]](#footnote-55).

Es así como, *“si bien atañe al arbitrio de las partes definir el precio del inmueble objeto de la compraventa, la ley “sanciona el abuso en que se puede incurrir so pretexto de la autonomía contractual” y lo conjura mediante la lesión enorme, cuya disciplina legal “no compara las situaciones lesivas que afrontan las partes en el negocio jurídico, sino que simplemente registra los hechos, los describe y les confiere un efecto dirigido a restaurar el desequilibrio injusto que ocasionan”,* habida cuenta de las distintas *“circunstancias que rodean y mueven a cada uno de los contratantes”[[56]](#footnote-56)”[[57]](#footnote-57).*

La Corte Suprema de Justicia[[58]](#footnote-58) ha tratado el asunto manifestando que la lesión enorme en el régimen civil no es un vicio del consentimiento, por el contrario es eminentemente objetivo, es decir, que la misma se estructura de manera independiente de consideraciones subjetivas, así lo expresó:

*“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”*

Al referirse al justo precio esta Corte sostuvo que es lo que se aspira en cualquier contratación, destacando que son varios factores que influyen para la formación del mismo[[59]](#footnote-59), al respecto precisó:

*“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.”*

Bajo esta línea de pensamiento, la jurisprudencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado frente a la naturaleza de la lesión enorme, ha indicado que es un vicio objetivo del contrato; tal y como se transcribe de los apartes de la sentencia de 24 de septiembre de 2000[[60]](#footnote-60):

*“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”.*

Así lo reiteró en reciente jurisprudencia del 28 de mayo de 2015**[[61]](#footnote-61)** :

*“La doctrina nacional[[62]](#footnote-62) ha admitido que la lesión enorme no es otra cosa que un vicio objetivo, el cual ocurre 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; algunos doctrinantes[[63]](#footnote-63) sostenían que la lesión enorme constituía un vicio del consentimiento, pero en la actualidad, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia 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 las prestaciones y no por la existencia de un vicio en el consentimiento, hecho este último que daría lugar a la nulidad relativa del contrato.”*

Bajo estas directrices legales y jurisprudenciales, se impone concluir que cuando la parte afectada pretenda alegar la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, deberá probar ante el juez del contrato la existencia del desequilibrio, más no que la voluntad se encontraba afectada por uno de los vicios del consentimiento previstos por la ley.

De esta manera, determinada la naturaleza de la lesión enorme y precisada la noción del justo precio, elemento esencial del contrato de compraventa, habrá de establecerse cuáles son los requisitos o presupuestos para que opere la rescisión del contrato por lesión enorme, cuando quiera que el precio pactado en el mismo se encuentre afectado por un desequilibrio que alcance las proporciones que la ley establece para que se configure el vicio objetivo.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia definió la acción rescisoria por lesión enorme en los contratos de compraventa de inmuebles en el siguiente sentido:

*“La acción rescisoria por lesión enorme es la medida excepcional al principio de la soberanía contractual, tendiente a conjurar la lesión patrimonial o de ultramitad sufrida injustamente por uno de los contratantes. Esta acción se consagra indistintamente en favor del vendedor o del comprador, y se estructura cuando a una de las partes se le ha perjudicado en más de la mitad del justo precio de la cosa.”[[64]](#footnote-64)*

Al presentarse la lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes inmuebles, bien porque el vendedor ha vendido por menos de la mitad del precio justo o el comprador ha adquirido el bien por más del doble de su valor real, la parte afectada podrá intentar: **i)** la acción rescisoria (terminación del contrato) para lograr el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones, **ii)** también podrá optar por el reajuste del precio recibido o pagado, según el caso, al justo valor acreditado en el proceso con esta misma finalidad, en los términos previstos por el artículo 1948 del Código Civil, norma que reza lo siguiente:

*“****Artículo 1948****. El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.*

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

De optarse por la primera solución, las cosas se retrotraerían al momento inicial, es decir, hasta antes de la celebración del contrato, de tal suerte que el vendedor obtendría la devolución del bien y si es el comprador le correspondería su restitución, sin perjuicio del cumplimiento de las prestaciones mutuas que surjan de esta situación.

Si es la segunda solución la que se adopta, es decir, el reajuste del precio injusto, el vendedor afectado obtendría el aumento correspondiente y si se trata del comprador, este podría lograr la correspondiente disminución, que, según los dictados de la norma civil, se afectaría en una décima parte.

En criterio de la Sala[[65]](#footnote-65) para que proceda cualquiera de las dos soluciones, es necesario que concurran los siguientes presupuestos:

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

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

*“c) Que la pretensión se reclame dentro del término 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.[[66]](#footnote-66)*

Después de lo dicho, no cabe duda de que existe unanimidad en la jurisprudencia colombiana frente a la naturaleza de la figura de la lesión enorme, que esta es de carácter objetivo, debiendo demostrarse para su configuración únicamente que no se pagó por parte del comprador o no se recibió por parte del vendedor el justo precio de la cosa objeto de enajenación. En consecuencia, en el Juez a la hora de analizar si existe o no lesión enorme en un contrato de compraventa, se limitará a verificar tal circunstancia, siendo completamente irrelevante la presencia de un factor subjetivo como es un vicio en el consentimiento.

**7. El contrato de arrendamiento en el marco del régimen de contratación estatal[[67]](#footnote-67)**

Son de la esencia del contrato de arrendamiento el que una parte se obligue a conceder el goce de una cosa determinada y la otra a pagar un precio determinado o renta como retribución por el goce que se le ha concedido.

Por consiguiente la demostración de la celebración de éste contrato implicará que se acredite, de un lado, cuál es la cosa cuyo goce se ha concedido, y, de otro lado, cuál es el precio de la concesión de ese goce.

Sin embargo, aunque el contrato de arrendamiento es consensual, por cuanto consiste en un acuerdo donde una parte concede el uso y goce de una cosa a cambio de una retribución, precio o renta que la otra ha de pagar por ello,[[68]](#footnote-68) si en este contrato interviene como parte una entidad estatal, su perfeccionamiento y demostración implicará que el acuerdo de voluntades sobre estos elementos esté contenido en un documento que deberá presentarse como única prueba pertinente, se insiste, porque el contrato estatal es solemne por regla general.

Asimismo, entre otras, dentro de las características del contrato de arrendamiento, se encuentra el ser sinalagmático, comoquiera que surgen obligaciones recíprocas que se sirven mutuamente de fundamento: las del arrendador, principalmente, consisten en entregar al arrendatario la cosa arrendada y en procurarle al arrendatario el uso y el goce de la misma, mientras que las de éste consisten básicamente en conservar la cosa en el estado en el cual la recibió, pagar los cánones pactados y restituir el objeto material del contrato al término del mismo.

Otra característica importante es su onerosidad porque ambas partes obtienen utilidad o beneficio de él.

También el contrato de arrendamiento es conmutativo, toda vez que las prestaciones a cargo de cada una de las partes se miran como equivalentes en relación con las asumidas por la otra.

Y, finalmente, es un contrato de *tracto sucesivo*, en la medida en que las obligaciones que de él surgen no se cumplen instantáneamente sino que conllevan cierta duración en el tiempo.

De lo anterior se resaltan las obligaciones que manan del contrato de arrendamiento, especialmente las correspondientes al arrendador que debe entregar la cosa al arrendatario para que, por supuesto, éste pueda usarla y gozarla y *“librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”[[69]](#footnote-69).*

De manera que si por razones diferentes a la mutación o reparación de la cosa arrendada, evento este que cuenta con otra regulación específica[[70]](#footnote-70), el arrendatario es perturbado por el arrendador en el use y goce de la cosa arrendada, aquel tiene derecho a la indemnización de los perjuicios causados con la turbación[[71]](#footnote-71).

Ahora, como *“el pago efectivo es la prestación de lo que se debe”[[72]](#footnote-72)* y este debe hacerse *“bajo todos los respectos en conformidad al tenor de la obligación”*, se sigue que el arrendatario debe pagar al arrendador el canon pactado en la forma y momento acordado, así como el arrendador debe entregar la cosa arrendada en la forma y momentos pactados, so pena de incurrir en incumpliendo del contrato, comportamiento que implicará el deber de indemnizar perjuicios si con él se ha causado un daño al co-contratante.

**8. Análisis del caso concreto**

La Sala procederá a desatar la litis, no sin antes advertir que lamenta el desacierto con que se presentan las pretensiones y los hechos de la demanda, en los cuales se observa una suerte de incongruencia entre las situaciones fácticas narradas, las peticiones que de ellas se derivan e inconcreción de los perjuicios solicitados.

En este escenario y en aras de garantizar el acceso a la administración de justicia de la Asociación demandante, la Sala sustrajo la situación fáctica de la evaluación que de la totalidad del material probatorio efectúo, que es en últimas donde se establece la verdad procesal.

Bajo este entendido, la Sala procede a desatar las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta que en el caso de autos la Asociación demandante acudió a la acción de controversias contractuales para ventilar los hechos derivados de la celebración del contrato de compraventa suscrito con la Alcaldía Mayor de Bogotá, Distrito Capital – Secretaría de Educación.

Al mismo litigio se acumularon las pretensiones derivadas de la presunta celebración de un contrato de arrendamiento suscrito entre la Asociación demandante y la Alcaldía Mayor de Bogotá, Distrito Capital – Secretaría de Educación.

Nótese, entonces, que se presentó bajo una sola cuerda procesal una acumulación de pretensiones cuyo trámite resulta absolutamente procedente, toda vez que aunque se plantean eventos diferentes, hay entre ellos identidad de partes y ambos devienen de una situación contractual cuya verificación corresponde a la resolución del fondo del asunto.

Adicionalmente, debe preverse que las pretensiones planteadas en torno al contrato de compraventa y aquellas esbozadas sobre el contrato de arrendamiento, corresponden al trámite de la acción de controversias contractuales impetrada por la parte actora, pues como se dijo en las consideraciones generales, la acción de controversias contractuales cobija toda la variedad de situaciones problemáticas que hipotéticamente pueden tener lugar en el ámbito de las relaciones contractuales

**8.1 El proceso de enajenación voluntaria adelantado entre la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. – Secretaría de Educación y la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA**

En el plenario se encuentra probado que de acuerdo con lo previsto en el capítulo 4º del Plan de Desarrollo Económico de Bogotá, la Secretaría de Educación de Bogotá, Distrito Capital, emprendió el programa “*más y mejor educación para todos y todas*”, dentro del cual se dispuso la ampliación y puesta en marcha de un establecimiento educativo en la localidad de Suba.

1 En efecto, la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. el 18 de marzo de 2005, profirió el Decreto 061 por medio del cual delegó en las Secretarias de Despacho, Departamentos Administrativos y Unidad Ejecutiva de Servicios Públicos las funciones relacionadas con los procesos tendientes a la adquisición de bienes inmuebles que se requieran en cada entidad para el cumplimiento de sus fines[[73]](#footnote-73).

2 Entonces, la Secretario de Educación del Distrito de Bogotá llevó a cabo el correspondiente proceso de preselección de inmuebles, dentro del cual profirió la Resolución No. 3854 de 21 de septiembre de 2005 y resolvió[[74]](#footnote-74):

*“(…) Artículo primero.- Aprobar los estudios técnicos, jurídicos y económicos adelantados en desarrollo del proceso de preselección de inmuebles de acuerdo con los soportes señalados en el “manual de procedimientos – proceso de preselección de inmuebles”, para determinar la viabilidad de la adquisición de los predios relacionados a continuación:*

*(…)*

*6.- Localidad 11 Suba*

*Predio: San Francisco*

*Barrio: TTES DE COLOMBIA*

*Dirección: Carrera 94C No. 129-64*

*Artículo segundo: Ordenar la compra que a continuación se relacionan (sic), previa disponibilidad presupuestal:*

*(…)*

*6.- Localidad 11 Suba*

*Predio: San Francisco*

*Barrio: TTES DE COLOMBIA*

*Dirección: Carrera 94C No. 129-64*

*Artículo tercero: La Secretaría de Educación Distrital presentará la oferta de compra una vez se cuente con el avalúo correspondiente y el concepto de viabilidad de la demanda de cobertura en el sector donde se encuentra ubicado el predio.*

*(…)”.*

3 Del mismo modo, con el propósito de realizar la correspondiente oferta a los propietarios de los inmuebles preseleccionados, la Secretaría de Educación Distrital solicitó el avalúo de los predios, el cual fue elaborado 1 de diciembre de 2005, por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, con el fin de establecer el valor comercial del terreno urbano conformado por los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. 50N-20006152 y 50N-20006153 los cuales hacen parte de la primera y segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri respectivamente de la localidad de Suba[[75]](#footnote-75).

Para realizar el respectivo análisis, los avaluadores efectuaron una visita a los predios y tuvieron en cuenta los certificados de tradición y libertad de dichos bienes, la fotocopia del estudio de títulos de fecha 15 de noviembre de 2005, con lo cual determinaría las áreas de los predios y el plano de levantamiento topográfico *“San Francisco, Área ofertada Secretaría de Educación*”, y el valor del área neta urbanizable (ANU).

Adicionalmente, para determinar el valor del inmueble conformado por los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. 50N-20006152 y 50N-20006153, se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

1.- La localización al Noroccidente de la ciudad.

2.- La normativa actual del sector y del predio.

3.- El desarrollo urbanístico.

4.- La actividad económica del vecindario.

5.- Características del sector y desarrollo del mismo.

6.- Servicios con que cuenta el sector y el inmueble.

7.- La accesibilidad y transporte único.

8.- Características del terreno, como el área, topografía y forma.

Por último, para establecer el precio del bien objeto de análisis, los avaluadores emplearon el método residual, “*mediante el cual se elaboró un modelo matemático del potencial de desarrollo teniendo como base el Decreto 327 de 2004 correspondiente al tratamiento del desarrollo”.*

De conformidad con lo anterior, los avaluadores llegaron a las siguientes conclusiones:

1.- CABIDA SUPERFICIARIA: “*El lote de terreno en estudio tiene una superficie de 13.305.303 Mts2, conformado por dos zonas de terreno, para englobar, identificados como primera etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, con 9.937.762 Mts2; y segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, con 3.367.541 Mts2.”*

2.- USO ACTUAL: Área recreacional.

3.- VALOR DEL TERRENO URBANO CONFORMADO POR LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON MATRÍCULAS INMOBILIARIAS NO. 50N-20006152 Y 50N-20006153:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *“Descripción* | *Área M2* | *Valor unitario* | *Valor total* |
| *Terreno* | *10.032.55* | *100.000* | *1.003.255.000* |
| *Valor total* | | | *1.003.255.000”.* |

4 Fue entonces, en atención al avalúo antes citado que la Secretaría de Educación de Bogotá D.C., el 21 de diciembre de 2005 presentó la oferta de compra, por valor de $1.003.255.000.oo[[76]](#footnote-76), a la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. *50N-20006152 - en extensión de 7.529,77 M2.; 50N-20006153, en extensión de 2.847,67 M2 y 50N -20098736, en extensión de 1.575 M2.*

Al respeto se lee:

*“Considerando lo anterior, Bogotá Distrito Capital con destino al programa a cargo de la Secretaría de Educación del Distrito para el desarrollo del proyecto antes mencionado, presenta a usted oferta de compra de las zonas de terreno antes descritas, por la suma de un mil tres millones doscientos cincuenta y cinco mil pesos M/CTE ($1.003.255.000.00), a razón de cien mil pesos el metro cuadrado ($100.000.oo M2) de conformidad con el precio por metro cuadrado con el avalúo comercial realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, distinguido con el número C.P.R 2850-2005 y el informe técnico que al respecto elaboró el consultor de la SED Ingeniero Walter Hember Álvarez Bustos.*

*El pago del precio antes indicado, se encuentra amparado con el certificado de disponibilidad presupuestal No. 3178 del 7 de diciembre de 2005, a cargo de la Secretaría de Educación del Distrito Capital, Código Presupuestal 3-3-1-12-01-02-7069-00, concepto construcción y dotación de plantas físicas distritales.*

*(…)”.*

5 Esta oferta fue notificada personalmente al representante legal de la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA el día 26 de diciembre de 2005[[77]](#footnote-77), quien mediante comunicación de 17 de enero de 2006 le informó a la Secretaría de Educación de Bogotá D.C.[[78]](#footnote-78):

*“(..) que el pasado 15 de enero de la presente anualidad, se llevó a cabo Asamblea General Extraordinaria que tuvo por objeto presentar ante los asociados y a su consideración, lo referente al peritazgo, avalúo y venta del terreno ofertado a esa Secretaría de Educación, mediante carta de fecha 10 de agosto del año dos mil cuatro (2004).*

*Vale la pena informar a usted, que el desarrollo de la mencionada Asamblea General Extraordinaria, contó con la presencia masiva de los asociados activos de la misma, en donde por unanimidad se aprobó en su totalidad lo referente al peritazgo y avalúo del terreno y por consiguiente la aprobación legitima de su venta a esa Secretaría de Educación Distrital (SED). (…)”.*

6 Dada la aceptación de la oferta de compra por parte de la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA, el 17 de enero de 2006, mediante acta suscrita por el representante legal de la Asociación y el Coordinador de Predios de la Secretaría de Educación de Distrital[[79]](#footnote-79), se llevó a cabo la “*entrega anticipada, (…) del predio conocido en su conjunto como San Francisco del Barrio Gloria Lara de Echeverry, con nomenclaturas calle 129D No. 94D -31, calle 129D No. 95-13 y calle 129C No. 95-36 interior 6, matriculas inmobiliarias Nos. 50N-20006152, 50N-2006153 y 50N-20098736, con un área neta de 11.952.44.00 metros cuadrados, de acuerdo con el informe técnico elaborado por el consultor de la SED:*

*“La Secretaría de Educación recibirá el lote de manera anticipada como resultado de la aceptación de la oferta de compra hecha por los propietarios, que se anexa a la presente.*

*Al efecto, se procedió sobre el lote a identificarlo, de acuerdo con los linderos señalados en el levantamiento topográfico. Una vez constatados, la Representante Legal de la Asociación TTES DE COLOMBIA, manifiesta que transfieren la posesión quieta y pacifica que sobre el mencionado lote ostentan, el cual está libre de ocupantes a cualquier título y es objeto de esta diligencia, a favor del Distrito Capital – Secretaría de Educación Distrital, en su condición de nuevo propietario del lote, una vez se proceda a la escrituración del mismo.*

*Se deja constancia que el predio se recibe por parte de la SED, para efectos que se vayan adelantando los diseños arquitectónicos, requeridos para la construcción de un colegio, para la escrituración de compraventa del predio en mención, se estará realizando, una vez se cumpla con algunos trámites por parte de los propietarios, entre otros la incorporación del levantamiento y presupuestal por parte de la SED.*

*(…)”.*

7 Igualmente, como consecuencia de la aceptación de la oferta, el 30 de enero de 2006 se celebró contrato de promesa de compraventa entre la Secretaría de Educación de Bogotá y la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA[[80]](#footnote-80), en cuyo objeto (cláusula primera) se estableció que la Asociación *“se compromete a vender a Bogotá Distrito Capital – Secretaría de Educación y ésta promete comprar (…), con destino a la ejecución del proyecto, entre otras en la localidad once (11) Sub, para el programa más y mejor educación para todos y todas, mediante escritura pública debidamente registrada, el derecho de dominio que ejerce sobre dos zonas de terreno y de un inmueble así:*

*“A) ZONA 1: Un área de 7.529.77 M2 la cual hace parte de la primera etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, identificada con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20006152 (mayor extensión) y cédula catastral 129-94-6 (mayor extensión). B) ZONA 2: Un área de 2.847.67 M2 la cual hace parte de la segunda etapa de la urbanización Gloria Lara de Echeverri, identificada con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20006153 (mayor extensión) y cédula catastral 129-94-7 (mayor extensión) C) INMUEBLE: Un área de 1.575.00 M2 del inmueble conociendo como lote multifamiliar, el cual hace parte de la segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-200098736 de la Ciudad de Bogotá.(…)”[[81]](#footnote-81)*

Entonces, la promesa de compraventa se suscribió sobre dos zonas de terreno y un predio y en su cláusula octava se pactó como valor del contrato *“El precio total y único del predio objeto de la presente promesa compraventa, es la suma de un mil tres millones doscientos cincuenta y cinco mil pesos M/CTE ($1.003.255.000.OO), valor fijado por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, según informe de avalúo comercial C.P.R No. 2850-2005 del 1 de diciembre de 2005.”*

Asimismo en la cláusula novena estableció la forma de pago en dos contados, el primero del 40% y el segundo del 60% restante que se cancelaria 30 días después de que la Asociación “*que esta haga entrega la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL de la primera copia de la escritura pública, junto con el original del certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de la compra, en donde conste el registro de la venta libre de todo gravamen y aparezca como único dueño Bogotá Distrito Capital”*

Al respecto, obra en el plenario la orden de pago No. 1896 de 21 de abril de 2006, en la que consta que la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá pagó a la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA la suma de $379.230.390.00 por concepto de “*promesa de compraventa 30/01/06 localidad 11 Suba oficios aclaratorios al FURC expedidos por el interventor (ilegible), una zona de terreno de 7.529.77 M2 que se segrega del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20006152 con cédula catastral 20424 y nomenclatura oficial calle 129D No. 94D -31, una zona de terreno de 2.847.67 M2 que se segrega del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20006153 cédula catastral (ilegible) y nomenclatura oficial calle 129 D No. 95-13 y una zona de terreno de 1575 que se segrega del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20098736[[82]](#footnote-82)”.*

Asimismo, en la promesa de compraventa se hizo constar que *“LA PROMITENTE VENDEDORA hizo entrega real y material del inmueble objeto de esta promesa, mediante acta suscrita el 17 de enero de 2006”.*

8 Mediante informe de fecha 2 de mayo de 2006, la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria corrigió el avalúo elaborado el 1 de diciembre de 2005, esto es, aquel con fundamento en el cual se realizó la oferta y se suscribió la promesa de compraventa; corrección que consistió en incluir el inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 50N-20098736, el cual hace parte de la segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri de la localidad de Suba[[83]](#footnote-83).

Así, el avalúo del predio adicional se realizó teniendo en cuenta los mismos documentos, factores y métodos empleados en la evaluación del 1 de diciembre de 2005, donde los avaluadores llegaron a las siguientes conclusiones:

*1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: “El inmueble materia de estudio es el lote de terreno urbano sin desarrollar, actualmente conformado por un inmueble y dos zonas de terreno que hacen parte de los inmuebles identificados así:*

*a. Zona de terreno de 7.565.77 M2 que hace parte de la primera etapa de la urbanización Gloria Lara de Echeverri, que se segrega del predio con matricula inmobiliaria 50N-20006152 y cédula catastral 129 94-6.*

*b. Zona de terreno de 2.702.52 M2 que hace parte de la segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, que se segrega del predio con matrícula inmobiliaria 50N – 20006153 y cédula catastral 129 94-7.*

*c. Predio de 1.575 M2 que hace parte de la segunda etapa de la urbanización Gloria Lara de Echeverri, con matrícula inmobiliaria 50N-200988736.*

*Los tres predios se encuentran ubicados en la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, en la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C que mediante Resolución 75 del 09 de enero de 1983 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se aprobó el cambio de nombre de la Urbanización TTES DE COLOMBIA, por el de Gloria Lara de Echeverri”.*

*2.- CABIDA SUPERFICIARIA: “El lote de terreno en estudio tiene una superficie de 1.843.29 Mts2 conformado por dos zonas de terreno y un predio para englobar”.*

*3.- USO ACTUAL: Área recreacional.*

*4.- VALOR DEL TERRENO URBANO CONFORMADO POR LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON MATRÍCULAS INMOBILIARIAS NO. 50N-20006152 Y 50N-20006153:*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***“Descripción*** | ***Área M2*** | ***Valor unitario*** | ***Valor total*** |
| *Terreno* | *11.843.29* | *100.000* | *1.184.329.000* |
| *Valor total* | | | *1.184.329.000”.* |

9 De igual forma, con el objeto de aclarar las zonas de terreno entregadas por la Asociación TTES DE COLOMBIA a la Secretaría de Educación de Bogotá D.C.*,* el 10 de mayo de 2006 entre los contratantes suscribieron el adendo al acta de entrega de 17 de enero de 2006[[84]](#footnote-84), donde se dijo:

*“(…) 4.- Que se hace necesario suscribir el presente adendo a fin de clarificar las zonas de terrenos recibidas, de conformidad con la claridad antes efectuada, ajustando la entrega el verdadero objeto de la negociación.*

*5.- Que por la presente acta se procede a aclarar las zonas de terreno entregadas a la Secretaría de Educación por la Asociación TTES DE COLOMBIA a título de compraventa y con destino a la construcción de una Institución Educativa Distrital en la Localidad Once de Suba, así:*

*Una zona de terreno de 7.565.77 M2 que se segrega del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20006152 la cual hace parte de la primera etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, identificada con cédula catastral 129 94-6. Una zona de terreno de 2.702.52 M2 que se segrega del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20006153 la cual hace parte de la segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara Echeverri, identificada con cédula catastral 129 94-7 y un predio con área de 1.575.00 M2, conocido como lote multifamiliar, el cual hace parte de la segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20098736, para un total de once mil ochocientos cuarenta y tres punto veintinueve metros cuadradados (11.843,29 M2) de área neta urbanizable.*

*(…)*

*Una vez recibido el predio de manos de la Sociedad vendedora y verificando que en el mismo se encuentra una construcción que no fue objeto de la negociación la Representante Legal de la Sociedad Vendedora se compromete a efectuar la demolición de la misma y retiro de escombros a su costa y para su propia utilización, dejando el predio libre de elementos u ocupantes dentro de los ocho días hábiles después al otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione la negociación*

*(…)”.*

10 Según parece, la situación anterior dio lugar a la petición No. 2005-0070611, presentada por la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA, que aunque no obra en el plenario, si se observa la respuesta otorgada el 5 de junio de 2006 por la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá a en el siguiente sentido[[85]](#footnote-85):

*“1.- Trámite para establecer el precio del inmueble objeto de adquisición:*

*Los procesos de adquisición predial por utilidad pública e interés general, están reglamentados por la Ley 9 de 1989 y 388 de 1997, las cuales establecen el procedimiento para llevar a cabo la adquisición y expropiación de los inmuebles. (…)*

*En aplicación de las normas antes transcritas, la Secretaría de Educación, solicitó a la Cámara de Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, efectuar el avalúo del inmueble objeto de negociación con TTES DE COLOMBIA, ante lo cual, dicha Lonja emitió el avalúo comercial CPR 2850 de 1 de diciembre de 2005, en que se estableció el valor del metro cuadrado de terreno para el citado predio, cifra que se aplica a la totalidad de metros a adquirir para establecer el valor final de la negociación.*

*Vale la pena resaltar que en desarrollo de los procesos de adquisición predial por utilidad pública, no hay lugar a negociación ni acuerdo de voluntades con los propietarios en lo relativo al precio del inmueble, ya que éste, como se indició anteriormente, se establece por peritos externos a solicitud de la Entidad adquiriente, sin que tengan validez algunos otros peritajes o avalúos presentados por los propietarios de los inmuebles objeto de compra.*

*Ahora bien, entre los criterios tenidos en cuenta por la Entidad avaluadora, para establecer el valor del metro cuadrado del inmueble, se tuvo en cuenta la localización del mismo y la normativa del sector donde está ubicado, el desarrollo urbanístico, la accesibilidad y el transporte público, considerando aspectos particulares tales como el hecho que se trata de un lote de terreno urbano, sin desarrollar, razón por la cual no tiene estrato definido, a pesar de que mediante Decreto 200 de 2004, el Departamento Administrativo de Planeación, le asignó el estrato 2 al sector donde se encuentra ubicado, del mismo modo consideró que la vía de acceso al predio se encuentra en regular estado. Finalmente, el avalúo se realizó sobre área neta urbanizable.*

11 Del mismo modo, la Sala observa que la situación presentada sobre el área objeto de la negociación, dio lugar a una mejor oferta de compra, la cual tuvo lugar de 16 de junio de 2006, donde la Secretaría de Educación de Bogotá D.C a la Asociación TTES DE COLOMBIA, la suma de $1.184.329.000.oo para la siguiente adquisición[[86]](#footnote-86):

1.- A título de compraventa:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Predio** | **Cédula catastral** | **Área** | **Área total** |
| No. 50N- 20006152 | 129 94-6 | 7.565.77 M2 | 11.843.29 M2 |
| No.50N- 20006153 | 129 94-7 | 2.702.52 M2 |
| No. 50N- 20098736 |  | 1.575-00 M2 |

2.- A título de cesión con el fin de ser utilizadas y reubicadas en un proyecto de construcción de una Institución Educativa de la Localidad de suba de la Ciudad de Bogotá:

| **Zona verde** | **Folio de matrícula inmobiliaria** | **Área** | **Área total** |
| --- | --- | --- | --- |
| Zona verde adicional B | No. 50N- 20133686 | 48.85 M2 | 109.15 M2 |
| Zona verde adicional C | No. 50N- 20133687 | 33.85 M2 |
| Zona verde adicional D | No. 50N- 20133688 | 11.32 M2 |
| Zona verde adicional E | No. 50N- 20133689 | 15.10 M2 |  |

12 en respuesta de la oferta anterior, la Sala observa que obra dentro del expediente el Acta de 27 de junio de 2006 donde se hizo constar que la Asociación TTES DE COLOMBIA *“transfiere la posesión quieta y pacífica*” a la Entidad demandada a título de cesión de las siguientes zonas de terrenos[[87]](#footnote-87):

- Zona verde adicional B: Con un área de cuarenta y ocho con ochenta y cinco metros cuadrados (48.85 M2), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N- 20133686.

- Zona verde adicional C: Con un área de treinta y tres con ochenta y cinco metros cuadrados (33.85 M2), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20133687.

- Zona verde adicional D: Con un área de once con treinta y cinco metros cuadrados (11.35 M2) e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20133688.

- Zona verde adicional E: Con un área de quince con diez metros cuadrados (15.10 M2), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20133689.

13 Luego de lo anterior, el 10 de agosto de 2006 se suscribió la Escritura Pública No. 2475 de la Notaria 11 de Bogotá, por medio de la cual la Asociación TTES DE COLOMBIA transfirió a título de venta a favor del Distrito de Bogotá – Secretaría de Educación el dominio de los predios identificados con los números de matrícula inmobiliaria 50N-20006152, 50N-20006153, 50N-20098736[[88]](#footnote-88), así:

*“CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO: (…) Una zona de 7.566.77 M2 que se segrega del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N- 20006152 la cual hace parte de la primera etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, identificada con cédula catastral 129-94-6. Una zona de terreno de 2.702.52 M2 que se segrega del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20006153 la cual hace parte de la segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverrri, identificada con cédula catastral 129-94-7 y un predio con área de 1.575.00 M2, conocido como lote multifamiliar, el cual hace parte de la segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20098736, para un total de once mil ochocientos cuarenta y tres punto veintinueve metros cuadrados (11.843.29 M2) de área urbanizable. (…)*

*PARAGRAFO.- No obstante la descripción de cabida y limderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto.*

*(…)”*

Es de anotar que, el precio final del inmueble fue la suma de *$1.184.329.000.oo (cláusula sexta) “de conformidad con el valor por metro cuadrado fijado por la Cámara de Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria”,* del cual se había cancelado (cláusula séptima) la suma de $401.302.000.oo, conforme a la promesa de compraventa, y restaba por cancelar la suma de $783.027.000.oo, cuyo pago se pactó 30 *“días hábiles siguientes a la entrega a la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL de la primera copia de la escritura pública junto con el original del certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de compra, en donde conste el registro de la venta libre de todo gravamen y aparezca como único dueño BOGOTA – DISTRITO CAPITAL – SECRETARÍA DE EDUCACIÓN”.*

Finalmente, en este punto es importante anotar que la cláusula decima primera de la escritura pública de compraventa hizo constar que la entrega real y material del inmueble se hizo mediante acta suscrita el 17 de enero de 2006.

Ahora bien, resta señalar que mediante el mismo instrumento público (Escritura Pública No. 2475 de 10 de agosto de 2006 otorgada en la Notaria 11 de Bogotá) la Asociación TTES DE COLOMBIA transfirió a título de cesión gratuita y a favor del Distrito de Bogotá – Secretaría de Educación las siguientes zonas verdes:

*“(…) ZONA VERDE ADICIONAL B, ZONA VERDE ADICIONAL C, ZONA VERDE ADICIONAL D, ZONA VERDE ADICIONAL E, los cuales hacen parte del desarrollo Urbanización Gloria Lara de Echeverri segunda etapa.*

*PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de la cabida y linderos, las áreas de cesión que se transfieren en el presente instrumento público, se hace como cuerpo cierto.*

*(…)”*

Por último, es de anotar que los bienes objeto de compraventa y cesión fueron englobados mediante la misma escritura pública en un solo bien inmueble con “*una extensión 11.952.44 M2”.*

14 Asimismo, debe tenerse en cuenta que la escritura pública aquí referida se encuentra inscrita en los certificados de libertad y tradición correspondientes a los folios de matrícula inmobiliaria 50N-604185[[89]](#footnote-89), 50N-20006152 [[90]](#footnote-90) y 50N-20098736 [[91]](#footnote-91).

15 Ahora bien, luego de otorgada e inscrita la correspondiente escritura que perfeccionó el contrato de compraventa y cesión suscrito entre la Asociación TTES DE COLOMBIA y la Alcaldía del Distrito de Bogotá – Secretaría de Educación, el 21 de noviembre de 2006 dicha Secretaría le solicitó a la Asociación el retiro de los escombros en los lotes No. 50N-20006152, 50N-20006153, 50N- 20098736 y al cual se había comprometido en el adendo de 10 de mayo de ese mismo año[[92]](#footnote-92).

16 Posteriormente, mediante comunicación No.2005-239371 de 8 de marzo de 2007la Secretaría de Educación de Bogotá D.C. le informó a la Fiscalía Seccional 106 – Unidad Primera Fe Pública y Patrimonio Económico, que los pagos efectuados a la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA en razón de la enajenación de los predios identificados con las matriculas inmobiliarias No. 50N-20006152, 50N-20006153 y 50N-20098736[[93]](#footnote-93):

*“(…) dando cumplimiento a lo establecido en el contrato de promesa de compraventa de fecha 30 de enero de 2006, se canceló a la misma un primer contado por la suma de cuatrocientos un millones trescientos dos mil pesos M/CTE ($401.302.000.oo), menos retenciones de ley, para un valor neto de trescientos setenta y nueve millones doscientos treinta mil trescientos noventa y pesos ($379.230.390) mediante orden de pago 1896 de 2006; dinero que fue consignado en la cuenta de ahorros No. 19825302452 de Bancolombia, en fecha 30 de abril de 2006, cuya titular es la Asociación TTES DE COLOMBIA.*

*La suma de setecientos ochenta y tres millones veintisiete mil pesos ($783.027.000) que restan para completar el precio no han podido ser cancelados a la asociación debido a que a la fecha no se ha acreditado por parte de este si la sanción de suspensión de personería jurídica establecida al finalizar el año 2006, por la Subdirección de Personas Jurídicas de la Alcaldía Mayor, continua vigente, o si por el contrario la organización ha recuperado su capacidad de disposición.*

*Del mismo modo no se tiene claridad acerca del alcance de la Resolución 30163 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio que revoca la inscripción del acta 45 de Asamblea Ordinaria en que se efectúa un cambio de Consejo Directivo y Representante Legal en la Asociación, a fin de establecer en cabeza de quien ha quedado la Dirección y Representación Legal de la Asociación, lo cual no es claro en el certificado de existencia y representación legal remitido a este (sic) Secretaría, por cuanto en el mismo se observa la coexistencia de miembros de los dos consejos directivos en disputa. Además en dicho documento se señala un NIT distinto y una razón social diferente a aquellos con los que se identificó la Asociación durante toda la negociación, lo cual nos pondría en presencia de una persona jurídica distinta a aquella con la que se negoció el inmueble.*

*Solo con las anteriores claridades se determinará si la Asociación está facultada para llevar a cabo actos de disposición, tales como el cobro de la suma adeudada por concepto de la negociación, así como también qué persona o Junta Directiva está facultada para representar legalmente a la Asociación y presentar el cobro de dinero que se adeuda.*

*Sea del caso resaltar, que tal y como se le ha informado a los asociados, los dineros adeudados a la Asociación TTES se encuentran disponibles para ser cancelados de manera inmediata, estando tan sólo a la espera de que esa organización suministre las claridades antes anotadas, para proceder a tramitar dicho pago, ya que por tratarse de recursos públicos debe contarse con la debida seguridad jurídica antes de proceder a su desembolso.*

*(…)”.*

17 El 2 de mayo de 2007, a solicitud de la Asociación TTES DE COLOMBIA, el perito Luis Fernando Hurtado Alfonso elaboró el avalúo Corporativo No. 2007014[[94]](#footnote-94) con el fin de establecer el valor comercial del terreno urbano conformado por los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. 50N-20006152, 50N-20006153, 50N- 20098736 y 50N- 20098728 ubicados en la localidad de Suba[[95]](#footnote-95), en cuyo efecto realizó visita a los predios ( 26 de marzo de 2007) y empleó “*los métodos residual y el potencial de desarrollo, estableciendo la relación del valor del suelo, las normas urbanísticas vigentes y la rentabilidad de la construcción. Se utilizó asimismo, el método directo consultando predios similares en el sector y el método indirecto indagando con profesionales inmobiliarios de Bogotá D.C. adscritos a la Lonja. En especial miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá”.*

El avalúo arrojo las siguientes conclusiones:

*“(…) Valor del metro cuadrado de terreno año 2007:*

*Valor real: $350.000*

*Descripción: Lote una (1) unidad, área de terreno 24.763.50 M2, valor unitario del metro cuadrado de terreno $350.000, valor total $8.667.225.000 son: ocho mil seiscientos sesenta y siete millones doscientos veinticinco mil pesos (vigencia año 2007). Predio generador de efecto plusvalia por asignación de mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad según plancha No. 3 de participación de plusvalias. Decreto Distrital 399 de diciembre 15 de 2004. Resolución 0498 de agosto 4 de 2005 – Secretaria de Planeación Distrital (liquidación del efecto plusvalia – gravamen).*

*Valor M2 $8.667.225.000 (lote)”.*

18 en el mismo sentido, se allegaron al plenario las certificaciones catastrales correspondientes a los inmuebles objeto de compraventa:

- Certificación catastral No. 285135 de 19 de abril de 2010 de la Unidad Administrativa de Catastro del Distrito de Bogotá en la que consta que el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50N- 20006152, con un área total de 2.359.2 M2, área construida 576.8 M2, tiene como uso ser *“bodega económica*” y se encuentra avaluado de la siguiente manera[[96]](#footnote-96):

|  |  |
| --- | --- |
| Año de vigencia | Valor avalúo catastral |
| 2006 | $358.586.000.oo |
| 2007 | $381.045.000.oo |
| 2008 | $392.477.000.oo |
| 2009 | $465.085.000.oo |
| 2010 | $389.970.000.oo |

- Certificación catastral No. 552170 de 12 de agosto de 2010 de la Unidad Administrativa de Catastro del Distrito de Bogotá en la que consta que el inmueble con matrícula inmobiliaria No.50N20006153, con un área total de 551.1 M2, encuentra avaluado de la siguiente manera[[97]](#footnote-97):

|  |  |
| --- | --- |
| Año de vigencia | Valor avalúo catastral |
| 2006 | $232.586.000.oo |
| 2007 | $240.726.000.oo |
| 2008 | $247.948.000.oo |
| 2009 | $293.818.000.oo |
| 2010 | $138.877.000.oo |

- Certificación catastral No. 285135 de 3 de noviembre de 2010 de la Unidad Administrativa de Catastro del Distrito de Bogotá en la que consta que el inmueble con matrícula inmobiliaria No.050-20098728, con un área total de 978.1 M2, de la cual está construida 62.1 M2, tiene como uso ser *“institucional puntual*” y se encuentra avaluado de la siguiente manera[[98]](#footnote-98):

|  |  |
| --- | --- |
| Año de vigencia | Valor avalúo catastral |
| 2006 | $172.678.000.oo |
| 2007 | $181.312.000.oo |
| 2008 | $186.751.000.oo |
| 2009 | $217.192.000.oo |
| 2010 | $120.157.000.oo |

Frente a los hechos probados y antes relacionados, la demandante alega haber sufrido perjuicios materiales porque vendió sus predios en un valor de $100.000.oo el metro cuadrado, cuando dicho valor estaba entre $300.000.oo a $350.000.oo, porque en ellos se iban a construir unos apartamentos multifamiliares que contaban con los correspondientes planos. En consecuencia de lo cual, la demandante solicita que se condene a demandada a pagar el valor real de los predios en la suma de $4.145.151.500.oo.

Al respecto, y como pudo verse dentro del material probatorio relacionado, la Sala observa que la Cámara de Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria el 1 de diciembre de 2005 elaboró su primer avalúo sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20006152 y 50N-20006153, en un área total de 10.032.55 M2, donde estableció el valor comercial de $100.000.oo en cada metro cuadrado y $1.003.255.000.oo para el total del área.

Fue con fundamento en este avalúo que la Secretaría de Educación presentó su primera oferta de compra a la Asociación TTES DE COLOMBIA (21 de diciembre de 2005), aunque debe preverse que pese a acoger al valor fijado por la Cámara de Propiedad Raíz, la Secretaria extendió su oferta a un inmueble adicional.

De manera que la oferta del 21 de diciembre de 2005 cobijó los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20006152, 50N-20006153 y 50N-20098736, en un área total de 11.952,44 M2, pero sólo ofreció el precio fijado para los dos primeros, esto es, la suma de $1.003.255.000.oo, correspondientes a 10.032.55 M2. Frente a lo cual puede afirmarse que aunque la Secretaria dijo acoger el valor de $100.000.oo para cada metro cuadrado, en realidad su oferta la presentó por valor de $83.937.25 metro cuadrado, situación que no fue advertida por la Asociación Vendedora.

Por el contrario, en Asamblea General Extraordinaria, la Asociación TTES DE COLOMBIA aceptó la oferta presentada por la Secretaría de Educación Distrital sin exponer ninguna objeción y sólo anotó que “*por unanimidad se aprobó en su totalidad lo referente al peritazgo y avalúo del terreno y por consiguiente la aprobación legitima de su venta a esa Secretaría de Educación Distrital (SED)”.*

Entonces, la Asociación aceptó el valor fijado por la Cámara de Propiedad Raíz, equivalente a $100.000.oo por metro cuadrado, pero no advirtió que la totalidad ofrecida por la Secretaría no correspondía a dicho valor, y el 17 de enero de 2006 también aceptó la oferta presentada, realizó la entrega de los inmuebles y, posteriormente, el 30 de enero y 21 de abril de 2006 suscribió la promesa de compraventa y recibió el pago de la primera parte del precio (respectivamente). Todo esto sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20006152, 50N-20006153 y 50N-20098736, en un área total de 11.952,44 M2, pero por valor de $1.003.255.000.oo.

Ya en este punto, la Sala pone de presente la torpeza de la Asociación demandante que ni siquiera verificó que el precio ofrecido correspondiera al área objeto de la oferta, o por lo menos, no aparece así en el plenario, sino que, por el contrario, se observa que la misma Secretaría en subsanación de su error solicitó un nuevo avalúo que se llevó a cabo el 2 de mayo de 2006 e incluyó el inmueble 50N-20098736 con un área de 1.575 M2.

En este avalúo la Cámara de Propiedad Raíz estableció el total del área en 11.843.29 M2, por un valor comercial para cada metro cuadrado de $100.000.oo y un valor total de $1.184.329.000.oo, con fundamento en el cual el 10 de mayo de 2006 la Secretaría aclaró el acta de entrega suscrita 17 de enero anterior y el 16 de junio de 2006 mejoró la oferta en el sentido de incrementar el precio de compra de $1.184.329.000.oo, sobre un área total de 11.843.29 M2, aunque se incluyeron 4 zonas de cesión en un área total de 193.27 M2.

Es evidente dentro del plenario que la Asociación TTES DE COLOMBIA aceptó esta última oferta, por cuanto el 27 de junio de 2006 entregó las zonas objeto de cesión a la Secretaria de Educación Distrital y el 10 de agosto de 2006 suscribió la escritura pública que solemnizó la compraventa y la cesión de los predios, en las condiciones propuestas en la oferta del 16 de junio de 2006.

Así, mediante la inscripción de dicha escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el derecho de dominio se transfirió a la Alcaldía Mayor de Bogotá, Distrito Capital – Secretaria de Educación.

No obstante, el 2 de mayo de 2007, esto es, 11 meses después, la Asociación vendedora solicitó un nuevo avalúo, el cual fue elaborado por el perito avaluador Luis Fernando Hurtado Alfonso quien dictaminó el valor comercial de los predios identificados con los folios de matrículas No. 50N-20006152, 50N-20006153, 50N- 20098736 y 50N- 20098728, en la suma de $350.000.oo cada metro cuadrado[[99]](#footnote-99).

Al respecto, la Sala reitera que el contrato de compraventa suscrito entre la Alcaldía de Bogotá, Distrito Capital – Secretaria de Educación y la Asociación TTES DE COLOMBIA se encuentra debidamente acreditado, de manera que la propiedad de los inmuebles objeto de dicha negociación se encuentra hoy en cabeza de la entidad distrital, pero la demandante pretende el pago de un valor adicional que deberá ser negado por la Sala toda vez que dicha pretensión se encamina a desconocer la negociación adelantada bajo el argumento de un mayor avalúo y no se acreditan los requisitos de la lesión enorme.

En este sentido, la Sala reprocha la negligencia desplegada por la Asociación que pese a tener dentro de su objeto social el desarrollo de proyectos de vivienda, mantenimiento y recuperación de bienes, es decir, pese a desempeñarse como un profesional en la negociación de bienes inmuebles, en cuyo alcance se encuentran, incluso la urbanización y construcción de vivienda[[100]](#footnote-100), actuó por fuera del cuidado que, incluso, un buen padre de familia desplegaría, y sólo después de finalizada la negociación procedió a realizar un avalúo de los predios vendidos, para establecer un nuevo precio, cuando a lo largo de la negociación no presentó sus objeciones y, al contrario, manifestó que la Asamblea General por unanimidad *“aprobó en su totalidad lo referente al peritazgo y avalúo del terreno”*

Olvida la Asociación demandante que el artículo 1602 del Código Civil, claramente consagra que “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

Asimismo, la Asociación pasa por alto los postulados de corrección que exige la buena fe contractual u objetiva, según la cual las partes están obligadas a respetar en su esencia lo pactado, cumplir las obligaciones derivadas del acuerdo, perseverar la ejecución de lo convenido, observar cabalmente el deber de informar a la otra parte, y, en fin, desplegar un comportamiento que convenga a la realización y ejecución del contrato sin olvidar que el interés del otro contratante también debe cumplirse y cuya satisfacción depende, en buena medida, de la lealtad y corrección de la conducta propia.

Entonces, en ejercicio de la buena fe contractual, la Asociación estaba obligada a informar a su co-contratante sobre las inconformidades con el clausulado contractual o el desequilibrio económico que preveía frente a la diferencia del precio, para que, luego de surtidos todos los pasos para el perfeccionamiento de la compraventa, el Distrito Capital no se viera sorprendido por su vendedora con circunstancias que no alegó en el tiempo adecuado. Pues claramente la actitud desplegada por la Asociación TTES DE COLOMBIA vulnera el principio de la buena fe contractual[[101]](#footnote-101).

Por estas razones, tampoco admite la Sala las pretensiones expuestas frente a la cesión de las zonas B-C-D y E, pues en la escritura pública se solemnizó la cesión voluntaria de dichas zonas y lo que allí se pactó es ley para los contratantes.

Sin embargo, frente al contrato de compraventa la Sala no puede pasar por alto que el desequilibrio económico alegado por la Asociación demandante es de tal entidad que nos ubica en el terreno de la acción por lesión enorme, toda vez que allí se fijó el precio de los predios en $100.000.oo por cada metro cuadrado y la Asociación señala que el valor del metro cuadrado es de $350.000.oo.

Asimismo, la Sala prevé que aunque la demandante expresamente no acude a la figura jurídica de la lesión enorme, el planteamiento antes citado y la pretensión destinada a obtener el reajuste del precio recibido, encajan dentro de los postulados de este mecanismo procesal.

Ahora bien, la parte teórica de esta providencia concluyó que para que opere la rescisión del contrato por lesión enorme, ya sea para retrotraer las cosas al momento inicial o para obtener el reajuste del precio injusto, es necesario que concurran los siguientes presupuestos:

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

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

*“c) Que la pretensión se reclame dentro del término 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.[[102]](#footnote-102)*

En el caso de autos la Sala se detendrá en el análisis del primer requisito, por cuanto anticipa que este no se encuentra suficientemente acreditado y, en consecuencia, resulta inane cualquier análisis adicional.

Como antes se ha dicho, la Asociación demandante para acreditar el mayor valor del metro cuadrado allegó el avalúo comercial elaborado por el perito Luis Fernando Hurtado Alfonso, frente al cual surgen diferentes observaciones.

En primer lugar, el avalúo se hizo con el fin de fijar el valor correspondiente al año 2007, entre tanto que la negociación se llevó a cabo entre diciembre de 2005 y agosto de 2006, e incluso el primer avalúo elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz corresponde a diciembre de 2005 y, en este entendido, debe preverse que es esperable que el valor comercial de los inmuebles haya incrementado o hayan adquirido una mayor valorización, más aun si están destinados a la construcción de vivienda y ahora cuenta con un servicio adicional que es el ofrecido por el colegio aledaño.

De otra parte, el perito Hurtado Alfonso informa que *“para obtener las conclusiones del informe valuatorio se aplicaron los métodos residual y el potencial de desarrollo, estableciendo la relación del valor del suelo, las normas urbanísticas vigentes y la rentabilidad de la construcción. Se utilizó asimismo el método directo consultando predios similares en el sector y el método indirecto indagando con profesionales inmobiliarios de Bogotá D.C. adscritos a la Lonja. En especial miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá”.*

Pese a lo dicho por el perito, el informe por él presentado no refleja en qué consisten los métodos enunciados ni tampoco cómo se llevó a cabo su aplicación o cómo afectó cada método el valor arrojado.

Así por ejemplo, con relación al método directo no se conocen dentro del plenario cuáles fueron los predios consultados ni las razones por las que ellos iluminan la experticia o, en el método indirecto, cuales son los profesionales indagados ni los conceptos aportados por cada uno de ellos.

Adicionalmente, no obran los soportes en los que se fundamenta la experticia y tampoco existen dentro del plenario otros medios probatorios que corroboren la información allí contenida. Por el contrario los avalúos comerciales sólo indican que entre el año 2006 y 2007 los predios se valorizaron.

Así las cosas, corresponde a la Sala negar las pretensiones esgrimidas por la demandante frente al ajuste del precio, por cuanto las probanzas allegadas no desvirtúan la información contenida en los avalúos elaborados por la Cámara de Propiedad Raíz, con fundamento en los cuales se fijó el justo precio en la compraventa celebrada entre la Asociación TTES DE COLOMBIA y la Secretaria Distrital de Educación.

Por otro lado la demandante solicita que se declare el incumplimiento en el pago del precio de los inmuebles, por cuanto en la Escritura Pública de Compraventa se pactó el pago de $783.027.000.oo dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la primera copia de dicha escritura pública, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la Secretaría de Educación se abstuvo cumplir su obligación amparada en los problemas internos de la Asociación demandante.

Al respecto se observa que en comunicación No.2005-239371 de 8 de marzo de 2007[[103]](#footnote-103),la Secretaría de Educación de Bogotá D.C. le informó a la Fiscalía Seccional 106 – Unidad Primera Fe Pública y Patrimonio Económico, que l*a suma de $783.027.000 que restan para completar el precio no ha sido cancelada debido a que:*

*1.* No se ha acreditado por parte de la Asociación *“si la sanción de suspensión de personería jurídica establecida al finalizar el año 2006, por la Subdirección de Personas Jurídicas de la Alcaldía Mayor, continua vigente, o si por el contrario la organización ha recuperado su capacidad de disposición”.*

*2. No se tiene claridad acerca del alcance de la Resolución 30163 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio que revoca la inscripción del acta 45 de Asamblea Ordinaria en que se efectúa un cambio de Consejo Directivo y Representante Legal en la Asociación, a fin de establecer en cabeza de quien ha quedado la Dirección y Representación Legal de la Asociación, lo cual no es claro en el certificado de existencia y representación legal remitido a este (sic) Secretaría, por cuanto en el mismo se observa la coexistencia de miembros de los dos consejos directivos en disputa. Además en dicho documento se señala un NIT distinto y una razón social diferente a aquellos con los que se identificó la Asociación durante toda la negociación, lo cual nos pondría en presencia de una persona jurídica distinta a aquella con la que se negoció el inmueble.*

3. No se ha determinado que la Asociación tenga capacidad de disposición para recibir el pago.

Así, el documento mencionado es suficiente para acreditar el incumplimiento de la Alcaldía Mayor de Bogotá, Distrito Capital – Secretaria de Educación, en el pago de parte del precio, amparada en situaciones que no fueron pactadas dentro de las condiciones establecidas para la forma de pago y en argumentos como la falta de capacidad de disposición para recibir el cobro de la suma adeudada, que no tienen ningún asidero jurídico.

En consecuencia, la Sala ordenara que se efectúe el pago del saldo del precio, siempre y cuando la Alcaldía Mayor de Bogotá, Distrito Capital – Secretaria de Educación, no haya realizado dicho pago con anterioridad a la fecha de esta providencia.

El valor de la obligación pendiente será actualizado conforme a la fórmula acogida por la jurisprudencia, así:

Ra = Rh IPC FINAL

IPC INICIAL

Rh = $783.027.000.oo (saldo del precio de la venta)

IPC FINAL = 126.15 (vigente a la fecha de esta providencia)

IPC INICIAL = 88.54 (correspondiente a febrero de 2007, por cuanto en el plenario no se encuentra probada la fecha en que la Asociación radicó la copia de la escritura pública de compraventa junto con los certificados de libertad y tradición, la Sala otorgara un término prudencial de 30 días, contados desde la fecha en que se realizó la anotación de la compraventa en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria (8 de noviembre de 2006) más los 30 días con que contaba la administración para pagar el saldo del precio (8 de enero de 2007).

Ra= $783.027.000 126.15

88.54

Ra = $1.115.641.021.57

Así las cosas, la Alcaldía Mayor de Bogotá, Distrito Capital – Secretaria de Educación pagará a la Asociación Para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA, la suma de $1.115.641.021.57, siempre y cuando no haya realizado dicho pago con anterioridad a la fecha de esta providencia.

**8.2 La celebración del contrato de arrendamiento**

Finalmente es de anotar que la Asociación TTES DE COLOMBIA solicita Condenar a la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá a cancelar a la demandante “*por concepto de arrendamiento de una zona de terreno de quinientos metros cuadrados (500 metros cuadrados) próximo al inmueble de adquisición según avaluó comercial CPR 395-06 el cual se estableció un canon de arrendamiento mensual de cuatrocientos noventa y cinco mil novecientos cuarenta pesos ($495.940 metros cuadrado) del terreno por un valor total de doscientos cincuenta y siete millones ochocientos ochenta y ocho mil ochocientos pesos ($257.888.800.oo) valor mensual por 17 meses para un total a cancelar de cuatro mil ciento veintiséis millones doscientos veinte mil ochocientos pesos ($4.126.220.800.oo)”.*

Al respecto obra dentro del plenario el siguiente material probatorio:

- La Secretaría de Educación de Bogotá D.C., ordenó el avalúo del terreno conformado por los mismos predios identificados con matrículas inmobiliarias No. 50N-20006152 y 50N-20006153 ubicados en la localidad de Suba[[104]](#footnote-104), el cual fue elaborado el 16 de marzo de 2006 por la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, con el fin de establecer el valor del canon de arrendamiento mensual de *953.73 M2,* adicionales al área que fue objeto de promesa de compraventa.

Al efecto, los avaluadores nuevamente visitaron los predios (15 de marzo de 2006) y tuvieron en cuenta los certificados de tradición y libertad de dichos bienes, la fotocopia del *“Estudio de Títulos*” elaborado el 15 de noviembre de 2005.

De igual forma tuvieron en cuenta los siguientes factores: 1.- La localización al Noroccidente de la ciudad. 2.- La normativa actual del sector y del predio. 3.- El desarrollo urbanístico. 4.- La actividad económica del vecindario. 5.- Características del sector y desarrollo del mismo. 6.- Servicios con que cuenta el sector y el inmueble. 7.- La accesibilidad y transporte único. 8.- Características del terreno, como el área, topografía y forma.

Para establecer el canon de arrendamiento, los avaluadores emplearon el método residual, “*mediante el cual se elaboró un modelo matemático del potencial de desarrollo teniendo como base el Decreto 327 de 2004 correspondiente al tratamiento del desarrollo”.*

De conformidad con lo anterior, el avalúo estableció las siguientes conclusiones:

*“1.- UBICACIÓN: “El inmueble materia de estudio, se encuentra ubicado al Norte y Occidente de la ciudad de Bogotá, en el barrio y la urbanización Gloria Lara de Echeverri en la localidad de Suba, entre la carrera 94 y la Av Ciudad de Cali; y entre las calles 131ª, 129 y 128; según los certificados de tradición y libertad suministradas”.*

*2.- CABIDA SUPERFICIARIA: “Los lotes del que hace parte el predio en estudio tienen una superficie de 13.305.303 M2 conformado por dos zonas de terreno, para englobar, identificados como primera y segunda etapa de la Urbanización Gloria Lara de Echeverri, con 9.937.762 M2 y 3.367,541 M2, respectivamente. Sin embargo el resultado del presente informe se hace y analiza sobre el área total, pero se da únicamente para el área requerida por la Secretaria, que es de 953.73 M2”*

*2.- USO ACTUAL: Área recreacional.*

*3.- VALOR DEL TERRENO URBANO CONFORMADO POR LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON MATRÍCULAS INMOBILIARIAS NO. 50N-20006152 Y 50N-20006153:*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***“Descripción*** | ***Área M2*** | ***Valor unitario*** | ***Valor total*** |
| *Terreno* | *953,73* | *$520* | *$495.940* |
| *Valor total* | | | *$495.940.* |

*Valor del canon de arrendamiento mensual ajustado: ochocientos mil pesos MCTE ($500.000) (sic)”.*

- De otra parte el 5 de junio de 2006 la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá le informó a la Asociación[[105]](#footnote-105):

*2. En cuanto al arrendamiento de una zona de terreno de 520 M2, próxima al inmueble objeto de adquisición, este se llevará a cabo con el fin de instalar en esa zona de terreno aulas provisionales mientras se lleva a cabo la construcción del colegio en el predio objeto de compra. Para el efecto, se elaboró por la misma Entidad avaluadora el avalúo comercial CPR 3095-06 en el cual se estableció un canon de arrendamiento mensual de $495.940 por metro cuadrado de terreno. Con fundamento en lo anterior, se está elaborando en la actualidad el respectivo contrato de arrendamiento por parte de la Dirección de Contratación de esta Secretaria, para cuya firma se le citará oportunamente (…)”.*

Sólo el material que antecede hace alusión a la posible celebración de un contrato de arrendamiento entre la Asociación Para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA y la Alcaldía Mayor de Bogotá, Distrito Capital – Secretaria de Educación, de lo cual fuerza concluir que, pese al avalúo que determinó el precio del canon de arrendamiento y el oficio suscrito por dicha Secretaria, lo cierto es que no obra dentro del expediente el correspondiente contrato de arrendamiento (SOLEMNIDAD DE LOS CONTRATOS ESTATALES) ni existe prueba alguna que permita siquiera inferir que la Asociación entregó la tenencia de dicha porción de terreno a la Secretaría de Educación.

Al respecto debe recordarse que en la parte teórica de esta providencia se estableció que son elementos de la esencia del contrato de arrendamiento el acuerdo de voluntades donde una parte se obliga a conceder el goce de una cosa determinada y la otra a pagar un precio determinado o renta como retribución por el goce que se le ha concedido. Elementos estos que no se encuentran acreditados en el plenario.

Y más allá de lo anterior también se dijo que si en este contrato interviene como parte una entidad estatal, su perfeccionamiento y demostración implicará que el acuerdo de voluntades sobre estos elementos esté contenido en un documento que deberá presentarse como única prueba pertinente, se insiste, porque el contrato estatal es solemne por regla general. Solemnidad que no está acreditada en el plenario.

Así las cosas, es evidente que la Asociación demandante no demostró la existencia del contrato de arrendamiento y mucho menos su posible incumplimiento, lo que necesariamente conduce a la negación de las pretensiones expuestas en este sentido.

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

**R E S U E L V E**

**MODIFICAR** la sentencia del 31 de julio de 2013[[106]](#footnote-106) proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca y en su lugar dispone:

**PRIMERO: DECLARAR LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA** en cabeza de la Curaduría Urbana No. 5 y la Alcaldía Local de Suba.

**SEGUNDO: CONDENAR** a la Alcaldía Mayor de Bogotá, Distrito Capital – Secretaria de Educación a pagar a la Asociación Para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA, la suma de $1.115.641.021.57, siempre y cuando no haya realizado dicho pago con anterioridad a la fecha de esta providencia.

**TERCERO: NEGAR** las demás pretensiones de la demanda.

**CUARTO: DEVOLVER** el expediente al Tribunal de origen.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**OLGA MELIDA VALLE DE DE LA HOZ**

**Magistrado**

**GUILLERMO SANCHEZ LUQUE**

**Magistrado**

**JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA**

**Presidente**

1. Fls.332-343 C.P [↑](#footnote-ref-1)
2. Fls300-320 C.P [↑](#footnote-ref-2)
3. Fls.3-52 C.1 [↑](#footnote-ref-3)
4. Fls.16-23 C.1 [↑](#footnote-ref-4)
5. Fls.61 C.1 [↑](#footnote-ref-5)
6. Fls.101 C.1 [↑](#footnote-ref-6)
7. Fls.100 C.1 [↑](#footnote-ref-7)
8. Fls.81 C.1 [↑](#footnote-ref-8)
9. Al respecto, es menester manifestar que una vez notificada la demanda, el Curador Urbano solicitó la desvinculación y exclusión del presente proceso mediante escrito de 2 de junio de 2009 por considerar que no era *“destinatario de ducho libelo, por cuanto quien tiene la información y la capacidad de resolver la cuestión en litigio, es del Ingeniero Mariano Pinilla Poveda, quien fue el encargado de realizar el trámite en cuestión y en consecuencia soy un extrañeus a la Litis de la referencia, por lo cual no existe razón fáctica ni jurídica alguna que permita soportar la comunicación ordenada por dicha autoridad jurisdiccional”.* (Fls.88-92 C.1), solicitud está que fue resuelta por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca – Sección Tercera mediante auto de 5 de agosto de 2010 en el que adujo que *“deberá entenderse que cuando se admitió la demanda y se dispuso la notificación personal al Curador Urbano No. 5 se hacía referencia a aquel quien emitió la Resolución No. 08-5-0259, esto es, el Doctor Mariano Pinilla Poveda*” y en consecuencia resolvió admitir la demanda contra el doctor Mariano Pinilla Poveda. (Fls.187-189 C.1) [↑](#footnote-ref-9)
10. Como antecedente previo, también debe preverse que mediante auto proferido el **29 de abril de 2008** el Juzgado 32 Administrativo del Circuito de Bogotá rechazó la demanda de reparación directa instaurada por la Asociación para la Obtención de Techo, Tierra, Empleo, Educación y Salud – TTES DE COLOMBIA contra Alcaldía Mayor de Bogotá – Secretaría de Educación, Cámara de Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria y Alcaldía Local de Suba en la que solicitó se declararan administrativamente y extracontractualmente responsables de los perjuicios causados a la parte actora por el “*tramite, procedimiento y ejecución a la oferta y enajenación voluntaria del predio San Francisco con matrículas inmobiliarias (….)”* y se condenen al pago de los perjuicios hoy demandados mediante el ejercicio de la acción contractual por los hechos narrados en la demanda del presente proceso.

    Como fundamento de su decisión, el Juzgado 32 Administrativo del Circuito de Bogotá manifestó:

    *“(…) El perjuicio como podemos observar en cada uno de los argumentos de la parte actora, deviene de irregularidades en la suscripción de un contrato con una Entidad del Estado, que en este caso es la Secretaría de Educación, contrato que cumplió con una serie de etapas y procedimientos, como son: la oferta, la suscripción del contrato y la ejecución del mismo, entre otros.*

    *Ahora bien, observa el Despacho con base en los hechos de la demanda que cada uno de los perjuicios alegados guarda una estrecha relación con dicho contrato y con la forma como se suscribió, de ahí que el actor hable de un vicio de fondo en una de las cláusulas del mismo e incluso de un incumplimiento en el pago de la obligación, entre otras cosas.*

    *(…)*

    *De lo anterior se deduce que hubo una indebida escogencia de la acción a impetrar, ya que la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativa estableció acciones con finalidades determinadas, unas atacan actos, hechos, omisiones y operaciones administrativas y otras contratos estatales.*

    *(…)”.* [↑](#footnote-ref-10)
11. Fls.110-131 C.1 [↑](#footnote-ref-11)
12. Fls.160-169 C.1 [↑](#footnote-ref-12)
13. Fls.172-180 C.1 [↑](#footnote-ref-13)
14. Fls.223-230 C.1 [↑](#footnote-ref-14)
15. Fls.232-233 C.1 [↑](#footnote-ref-15)
16. Fls.283 C.1 [↑](#footnote-ref-16)
17. Fls.284-289 C.1 [↑](#footnote-ref-17)
18. Fls.290-298 C.1 [↑](#footnote-ref-18)
19. Fls.332-343 C.P [↑](#footnote-ref-19)
20. Fls.360 C.P [↑](#footnote-ref-20)
21. Fls.361-362 C.P [↑](#footnote-ref-21)
22. Corte Constitucional. Sentencia C- 965 de 2003. [↑](#footnote-ref-22)
23. Sentencia del 23 de octubre de 1990. Expediente No. 6054. [↑](#footnote-ref-23)
24. Las pretensiones aducidas contra la curaduría Urbana No. 5 (curador) y la Alcaldía Local de Suba en nada se vinculan con la relación contractual surgida entre la demandante y la Alcaldía Distrital, de manera que no hay identidad de causa, por cuanto en las primeras la causa se deriva de un contrato y estas últimas devienen de situaciones extracontractuales. [↑](#footnote-ref-24)
25. SANTOFIMIO GAMBOA, Jaime Orlando. Tratado de Derecho Administrativo. Tomo III. Contencioso Administrativo. Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2004, p. 227-230. [↑](#footnote-ref-25)
26. Artículo 1501 del Código Civil. [↑](#footnote-ref-26)
27. Cfr. F. ALARCON ROJAS. *La ineficacia de pleno derecho en los negocios jurídicos.* Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2011, p. 183-186, 202. [↑](#footnote-ref-27)
28. Artículos 39 y 41 de la Ley 80 de 1993. [↑](#footnote-ref-28)
29. Inciso 3º del artículo 41 de la Ley 80 de 1993. [↑](#footnote-ref-29)
30. *“La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere de esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados…”.* [↑](#footnote-ref-30)
31. *“La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato…”.* [↑](#footnote-ref-31)
32. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 9 de mayo de 2011, expediente 17864. [↑](#footnote-ref-32)
33. Consejo de Estado, Sección Tercera – Subsección C, sentencia de 20 de octubre de 2014, Exp. 48.061, M.P. Jaime Orlando Santofimio Gamboa. [↑](#footnote-ref-33)
34. Aunque el artículo 1603 sólo expresa que “deberán ejecutarse”, el entendimiento es que el deber de buena fe objetiva comprende todo el iter contractual. (La cita es del texto citado). [↑](#footnote-ref-34)
35. Sobre el desacierto en que incurrió el legislador colombiano al introducir en esta norma la expresión “exenta de culpa” vid.: M. L. NEME VILLARREAL. Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos. En: Revista de Derecho Privado No. 17, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2009; M. L. NEME VILLARREAL. La presunción de buena fe en el sistema jurídico colombiano: una regla cuya aplicación tergiversada desnaturaliza el principio. En: Revista de Derecho Privado No. 18, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2010. (La cita es del texto citado). [↑](#footnote-ref-35)
36. Sobre el principio de planeación ésta subsección expresó: “Dentro de esos parámetros, como se acaba de expresar, se encuentran los estudios previos que, entre otros fines, persiguen cumplir con la obligación de establecer los precios reales del mercado de aquellas cosas o servicios que serán objeto del contrato que pretende celebrar la administración de tal suerte que pueda tener un marco de referencia que le permita evaluar objetivamente las propuestas que se presenten durante el respectivo proceso de escogencia del contratista.” Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 28 de marzo de 2012, expediente 22471. (La cita es del texto citado). [↑](#footnote-ref-36)
37. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 22 de junio de 2011, expediente 18836. (La cita es del texto citado). [↑](#footnote-ref-37)
38. Ibídem. (La cita es del texto citado). [↑](#footnote-ref-38)
39. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 19 de noviembre de 2012, expediente 22043. (La cita es del texto citado). [↑](#footnote-ref-39)
40. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 22 de junio de 2011, expediente 18836. (La cita es del texto citado). [↑](#footnote-ref-40)
41. Esta postura se encuentra consolidada de vieja data en la Sección Tercera del Consejo de Estado. Al respecto ver: sentencia del 23 de junio de 1992, Exp. 6032; Subsección B, sentencia del 31 de agosto de 2011, Expediente 18080; Subsección C, sentencia del 9 de mayo de 2012, Expediente 22087. y sentencia del 10 de septiembre de 2014, Expediente 27648. [↑](#footnote-ref-41)
42. ARTICULO 1618. Prevalencia de la intención. Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.

    ARTCULO 1619. Limitaciones del contrato a su materia. Por generales que sean los términos de un contrato, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

    ARTICULO 1620. Preferencia del sentido que produce efectos. El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno.

    ARTICULO 1621. Interpretación por la naturaleza del contrato. En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato. Las cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen.

    ARTICULO 1622. Interpretación sistemática, por comparación y por aplicación práctica. Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.

    Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia. O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte.

    ARTICULO 1623. Interpretación de la inclusión de casos dentro del contrato Cuando en un contrato se ha expresado un caso para explicar la obligación, no se entenderá por solo eso haberse querido restringir la convención a ese caso, excluyendo los otros a que naturalmente se extienda.

    ARTICULO 1624. Interpretación a favor del deudor. No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor. Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella. [↑](#footnote-ref-42)
43. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia de 6 de julio de 2015. Exp.: 29.122 [↑](#footnote-ref-43)
44. Artículo 864 del Código de Comercio. *El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial, y salvo estipulación en contrario, se entenderá celebrado en el lugar de residencia del proponente y en el momento en que éste reciba la aceptación de la propuesta. Se presumirá que el oferente ha recibido la aceptación cuando el destinatario pruebe la remisión de ella dentro de los términos fijados por los artículos 850 y 851.* [↑](#footnote-ref-44)
45. Artículo 1499 del Código Civil. *El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención. “(…) Por su misma naturaleza el concepto que nos ocupa de contrato estatal es por principio de acuerdo a las características anotadas un contrato principal, esto es que tiene existencia y efectos jurídicos por si mismo. De manera excepcional, para casos específicos que se requiera para el cumplimiento de obligaciones derivadas de un contrato principal, el contrato estatal puede ostentar la característica de accesorio, esto es, de instrumento adecuado y necesario para efectuar cualquier operación que requiera una obligación de carácter principal, esto de conformidad con las previsiones del artículo 1499 del código civil. sinalagmático del contrato estatal y sus efectos respecto de la previsibilidad del riesgo y del mantenimiento de su equilibrio económico.* SANTOFIMIO. GAMBOA. Jaime Orlando. El carácter conmutativo y por regla general sinalagmático del contrato estatal y sus efectos respecto de la previsibilidad del riesgo y del mantenimiento de su equilibrio económico. Revista digital consultado el 28/01/2016– 10:00 a.m. http://portal.uexternado.edu.co/pdf/Derecho/Revista%20Digital%20de%20Derecho%20Administrativo/Subir%20aqu%C3%83%C2%AD%20los%20documentos%20para%20descargar/Jaime%20Orlando%20Santofimio%20Gamboa.pdf. [↑](#footnote-ref-45)
46. Artículo 1497 del Código Civil*. El contrato es (…) oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro. “(…) En esta dirección y para efectos de este concepto operativo de contrato estatal con sujeción a las categorías de sinalagmático y conmutativo, debemos destacar en consecuencia que resulta predicable de manera directa a los contratos que queden sujetos al concepto su carácter de necesariamente onerosos, en contraposición a los simplemente gratuitos conforme a la clasificación propuesta en el artículo 1497 del código civil, lo que implica dentro del concepto propuesto, que las incidencias económicas patrimoniales de las obligaciones pactadas se den en la esfera de ambas partes, generando utilidades para ambas partes, es decir como lo destaca la norma indicada, generándose una especie de gravamen de cada parte en beneficio de la otra, situación es tan trascendente dentro del esquema conceptual propuesto y fundamento inequívoco de la conmutatividad que manda el artículo 28 de la ley 80 de 1993* (…)”.SANTOFIMIO. GAMBOA. Jaime Orlando. El carácter conmutativo y por regla general sinalagmático del contrato estatal y sus efectos respecto de la previsibilidad del riesgo y del mantenimiento de su equilibrio económico. http://portal.uexternado.edu.co/pdf/Derecho/Revista%20Digital%20de%20Derecho%20Administrativo/Subir%20aqu%C3%83%C2%AD%20los%20documentos%20para%20descargar/Jaime%20Orlando%20Santofimio%20Gamboa.pdf. [↑](#footnote-ref-46)
47. Artículo 1500 del Código Civil. *El contrato es (…) consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento.* Artículo 1857 del Código Civil: *La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

    *La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.*

    *Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.*

    En materia civil y comercial el contrato de compraventa es consensual, pero en material de contratación estatal dicho contrato tendría la característica de ser solemne, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 y 41 de la ley 80 de 1993. [↑](#footnote-ref-47)
48. Artículo 1498 del Código Civil: *El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez (…).*

    *“(…) Se destaca del concepto propuesto otros dos elemento fundamentales para su conformación cual son el de su carácter, por regla general, de reciproco en las prestaciones, al igual que de conmutativos la relación, que como se advierte, a partir de un análisis del contexto normativo del régimen de la contratación pública y de sus desarrollos doctrinales, difiere sustancialmente de la simple conmutatividad propia de las relaciones jurídicas negociales entre particulares, en cuanto deviene de consideraciones objetivas y no de razonamientos subjetivos y relativos derivados del principio de la autonomía de la voluntad individualista; surge de manera inevitable de las verificaciones objetivas del mercado efectuadas en desarrollo del principio de planeación y que tienden a salvaguardar el interés y el patrimonio público, bajo el criterio de equilibrio entre los valores de los objetos, bienes o servicios y la retribución correspondiente, para llegar a la noción de un punto intangible de precio justo para las partes.*

    *Bajo las exigencias del régimen positivo del contrato del Estado, y de su principio rector del interés público y general, la conmutatividad se da sobre la base de referentes objetivos que nos aproximen a puntos reales de equilibrio económico y no de supuestos convencionales, derivados de la autonomía de la voluntad y que adquieren fuerza no por su real equivalencia, sino en la medida en que el artículo 1498 del código civil presume la misma en razón de la manifestación voluntaria y de buena fe de las partes intervinientes que así lo quieren y expresan.*

    *Sobre esta base se edifica para el contrato del Estado, por regla general, no solo la teoría del equilibrio económico al momento de proponer o contratar, sino también su concepción negativa, la de la ruptura o* *quiebre de esa relación objetiva balanceada con ocasión de actos y hechos de la administración contratante, del contratista, por actos de la administración como Estado, y por factores exógenos a las partes del negocio jurídico.*

    *No obstante las anteriores construcciones doctrinales respecto de la conmutatividad propia y particular del contrato del Estado, no desconocemos que en el contrato típicamente privado, la conmutatividad, no obstante fundarse en la concepciones derivadas de la autonomía de la voluntad, también implica un equilibrio de la relación tal como se deduce de los textos legales civiles y comerciales y lo ha sostenido históricamente la doctrina privatista, de aquí, que se identifiquen diversos factores, por lo demás retomados en los códigos civil y comercial, que determinan situaciones de ruptura de la conmutatividad en estos contratos, tales como el precio irrisorio, la lesión enorme, violencia generalizada, imprevisión e imposibilidad sobrevenida, desvaloración monetaria, alteración de precios y calidades, salario mínimo, desequilibrio económico por vicio-temor.* SANTOFIMIO GAMBOA, Jaime Orlando. El carácter conmutativo y por regla general sinalagmático del contrato estatal y sus efectos respecto de la previsibilidad del riesgo y del mantenimiento de su equilibrio económico. En http://portal.uexternado.edu.co/pdf/Derecho/Revista%20Digital%20de%20Derecho%20Administrativo/Subir%20aqu%C3%83%C2%AD%20los%20documentos%20para%20descargar/Jaime%20Orlando%20Santofimio%20Gamboa.pdf. [↑](#footnote-ref-48)
49. Artículo 1849 del Código Civil*. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.* Artículo 905 Código Civil. *La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a trasmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.* [↑](#footnote-ref-49)
50. Artículo 39 Ley 80 de 1993.Los contratos que celebren las entidades estatales constarán por escrito y no requerirán ser elevados a escritura pública, con excepción de aquellos que impliquen mutación del dominio o imposición de gravámenes y servidumbres sobre bienes inmuebles, y en general aquellos que conforme a las normas legales vigentes deban cumplir con dicha formalidad.

    Las entidades estatales establecerán las medidas que demande la preservación, inmutabilidad y seguridad de los originales de los contratos estatales. [↑](#footnote-ref-50)
51. Artículo 41 de la ley 80 de 1993. Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito. [↑](#footnote-ref-51)
52. Puede verse sentencias del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C de 9 de mayo de 2011, expediente: 17864; 23362 de 29 de febrero de 2012; 24896 de 6 de marzo de 2013; 13 de junio de 2013, expediente: 23730; 12 de febrero de 2014, expediente: 26272 y 5 de marzo de 2014, expediente: 26270, entre otras. [↑](#footnote-ref-52)
53. 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-53)
54. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-491 de 2000. [↑](#footnote-ref-54)
55. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-222 de 1994. [↑](#footnote-ref-55)
56. *Ibídem.* [↑](#footnote-ref-56)
57. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C. 236 de 2014. [↑](#footnote-ref-57)
58. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 14 de octubre de 1976. [↑](#footnote-ref-58)
59. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 10 de octubre de 1963. [↑](#footnote-ref-59)
60. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia del 24 de septiembre de 2000, Exp. 12850, M.P. Maria Helena Giraldo Gómez. También ver: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia del 4 de diciembre de 2006, Expediente 15.707. [↑](#footnote-ref-60)
61. Reiteración de la sentencia del 28 de mayo de 2015. Exp. 37143. [↑](#footnote-ref-61)
62. BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro, Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, Ediciones Librería El Profesional, Décimasexta edición, 2004, pág. 84. [↑](#footnote-ref-62)
63. Entre ellos el doctor Arturo Valencia Zea. [↑](#footnote-ref-63)
64. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Sentencia del 16 de julio de 1993. [↑](#footnote-ref-64)
65. CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera, Sentencia de 15 de marzo de 2001, Exp. 14415, [↑](#footnote-ref-65)
66. Al efecto pueden consultarse las Sentencias proferidas por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia del 13 de diciembre de 1988 y del 16 de julio de 1993. [↑](#footnote-ref-66)
67. Al respecto ver: Consejo de Estado, sentencias de 28 de marzo de 2012, Exp. 22.168 y de 29 de abril de 2015, Exp. 35.138; M.P. Jaime Orlando Santofimio Gamboa. [↑](#footnote-ref-67)
68. Artículo 1973 del C. C. [↑](#footnote-ref-68)
69. Numeral 3º del artículo 1982 del C. C. [↑](#footnote-ref-69)
70. Artículo 1986 del C. C. [↑](#footnote-ref-70)
71. Artículo 1987 del C. C. [↑](#footnote-ref-71)
72. Artículo 1626 del C. C. [↑](#footnote-ref-72)
73. Fls.176-177 C.2 [↑](#footnote-ref-73)
74. Fls.70-74 C.2 [↑](#footnote-ref-74)
75. Fls.75-80 y 180-183 C.2 [↑](#footnote-ref-75)
76. Fls.81-84 C.2 [↑](#footnote-ref-76)
77. Fls.85 C.2 [↑](#footnote-ref-77)
78. Fls.88-89 C.2 [↑](#footnote-ref-78)
79. Fls.92 y 178 C.2 [↑](#footnote-ref-79)
80. Fls.92-104 C.2 [↑](#footnote-ref-80)
81. Los predios objeto de la promesa de compraventa fueron adquiridos en mayor extensión globo de terreno denominado San Francisco, el cual contó con un área de 138.009 M2, fue adquirido por la Asociación TTES DE COLOMBIA, por compra efectuada a la señora Gloria Inés Rojas Bernal, mediante escritura pública 178 del 06 de abril de 1981 otorgada en la Notaria 26 de Bogotá, registrada al folio 50N-604185.Fls.48-51 C.2 [↑](#footnote-ref-81)
82. Fls.116 C.2 [↑](#footnote-ref-82)
83. Fls.120-125 C.2 y 426-431 C.P [↑](#footnote-ref-83)
84. Fls.105-108 y 222-225 C.2 [↑](#footnote-ref-84)
85. Fls.118-119 C.2 [↑](#footnote-ref-85)
86. Fls.126-130 C.2 [↑](#footnote-ref-86)
87. Fls.131-133 C.2 [↑](#footnote-ref-87)
88. Fls.139-146 C.2 [↑](#footnote-ref-88)
89. Fls.4-7 C.2 [↑](#footnote-ref-89)
90. Fls.8-12 y 151- 152 C.2 [↑](#footnote-ref-90)
91. Fls.21 y 150 C.2 [↑](#footnote-ref-91)
92. Fls.220 C.2 [↑](#footnote-ref-92)
93. Fls.109-115 C.2 [↑](#footnote-ref-93)
94. Al respecto, vale la pena resaltar que el señor Luis Fernando Hurtado Alfonso demostró su calidad mediante: (i) diploma sin fecha de la Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias en el que se ordena su inscripción como perito avaluador de bienes muebles e inmuebles (Fls.205 C.2); y (ii) diplomas de la Fundación del Área Andina de 6 de septiembre de 2003 y de la Universidad Javeriana de 10 de diciembre de 2003 en los que consta que asistió a unos diplomados de avalúos de bienes muebles e inmuebles. (Fls.206-207 C.2) [↑](#footnote-ref-94)
95. Fls.198-204 C.2 [↑](#footnote-ref-95)
96. Fls.199 C.1 [↑](#footnote-ref-96)
97. Fls.200 C.1 [↑](#footnote-ref-97)
98. Fls.201 C.1 [↑](#footnote-ref-98)
99. Fls.198-204 C.2 [↑](#footnote-ref-99)
100. Fls. 1-3 C. 2 Pbas. [↑](#footnote-ref-100)
101. Esta postura se encuentra consolidada de vieja data en la Sección Tercera del Consejo de Estado. Al respecto ver: sentencia del 23 de junio de 1992, Exp. 6032; Subsección B, sentencia del 31 de agosto de 2011, Expediente 18080; Subsección C, sentencia del 9 de mayo de 2012, Expediente 22087. y sentencia del 10 de septiembre de 2014, Expediente 27648. [↑](#footnote-ref-101)
102. Al efecto pueden consultarse las Sentencias proferidas por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia del 13 de diciembre de 1988 y del 16 de julio de 1993. [↑](#footnote-ref-102)
103. Fls.109-115 C.2 [↑](#footnote-ref-103)
104. Fls.433-437 C.P [↑](#footnote-ref-104)
105. Fls.118-119 C.2 [↑](#footnote-ref-105)
106. Fls300-320 C.P [↑](#footnote-ref-106)