

CONTRATO DE COMPRAVENTA – Lesión enorme – Configuración – Rescisión del contrato

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1947 del Código Civil, la lesión enorme se configura en los siguientes eventos: «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»

La figura de la lesión enorme tiene sustento en la doctrina del justo precio, «que prohíbe obtener del contrato un provecho excesivo con perjuicios del otro contratante y se basa en los principios de equidad y equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales». Se trata de una figura que busca restablecer la justicia conmutativa.

La jurisprudencia y la doctrina han considerado que la lesión enorme constituye un defecto objetivo del contrato y no un vicio del consentimiento, debido “al rompimiento del equilibrio en las relaciones contractuales” por lo injusto que resulta el precio pagado. La desproporción del precio debe ser verificada para la fecha en la que se celebró la compraventa.

Así mismo se ha establecido que, para que proceda la rescisión del contrato por lesión enorme o la pretensión relativa al ajuste del precio, se deben acreditar los siguientes supuestos: «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».

Resulta pertinente precisar que tanto la jurisprudencia de esta Corporación como la de la Corte Suprema de Justicia han sido unánimes al establecer que, cuando en un proceso de venta se deban tener en cuenta los avalúos realizados por alguna entidad en particular, ello no excluye la figura de la lesión enorme.

CONTRATO DE COMPRAVENTA – Lesión enorme – Bien inmueble – Pasó a ser vía nacional – Imposibilidad de rescindir el contrato

La Sala encuentra que en el presente caso se dan los presupuestos de la lesión enorme, toda vez que, como quedó demostrado, el metro cuadrado del predio objeto de la controversia se pagó a \$3.175,44, cuando se debió cancelar a \$8.000, es decir, el precio de adquisición del inmueble fue considerablemente inferior a la mitad del justo precio [\$4.000] que él tenía en 1995.

En consecuencia, determinada la asimetría objetiva que configura la lesión enorme que padeció el vendedor, sería del caso declarar la rescisión del contrato de compraventa, según lo preceptúa el artículo 1948 del Código Civil, para lo cual se debería conceder a la entidad demandada la alternativa entre consentir la rescisión o completar el precio con deducción de una décima parte.

Sin embargo, como ese predio fue adquirido con el objeto de construirse sobre él una parte de la carretera de la variante Popayán- Segundo Tramo, no es posible un pronunciamiento en tal sentido, toda vez que dicho inmueble pasó a ser una vía nacional que involucra intereses superiores, por lo que no es viable la rescisión del contrato, ni la restitución del bien, por lo que se deberá aplicar la otra alternativa que consagra el artículo 1948 del Código Civil, esto es, completar el precio con deducción de una décima parte.

Así las cosas, se tiene que, mediante la escritura pública 962 del 16 de noviembre de 1995, el Instituto Nacional de Vías adquirió 26.897 mts² por valor de \$84'925.550, es decir, pagó \$3.157,44 por metro cuadrado, cuando ha debido cancelar \$8.000 por el metro cuadrado, para un total de \$215'176.000, lo que arroja una diferencia de \$130'250.450, que reducida en una décima parte [\$13'025.045] arroja una cantidad de \$117'225.405, suma que actualizada equivale a \$430'798.628.

CONSEJO DE ESTADO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCIÓN TERCERA

SUBSECCIÓN A

Consejero ponente: CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA

Bogotá, D.C., veintidós (22) de julio de dos mil trece (2013)

Radicación número: 19001-23-31-000-1996-06002-01(20966)A

Actor: SOCIEDAD CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA. S EN C.

Demandado: NACIÓN – MINISTERIO DE TRANSPORTE- Y OTRO

Referencia: ACCIÓN CONTRACTUAL

Surtido el trámite de ley, sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida, el 28 de febrero de 2001, por el Tribunal Administrativo de Descongestión con sede en Cali, mediante la cual se declararon probadas las excepciones propuestas por la parte demandada y los llamados en garantía y se negaron las pretensiones de la demanda.

I. ANTECEDENTES

1.- La demanda.-

Mediante escrito radicado el 13 de septiembre de 1996 en el Tribunal Administrativo del Cauca, sustituido el 8 de noviembre de 1996, la sociedad Clementina Chaux de Chaux & Cia. S. en C. formuló demanda, por conducto de apoderado judicial y en ejercicio de la acción contractual, contra la Nación - Ministerio de Transporte y el Instituto Nacional de Vías - Invías, con el fin de obtener pronunciamiento respecto de las siguientes pretensiones (se transcribe como obra en el expediente):

“PRIMERA.- Que se declare la RESCISIÓN, por lesión enorme del contrato de compraventa de parte del inmueble de LA HACIENDA CHUNI, cuya ubicación, linderos y titulación se especifican en el el hecho primero de esta demanda, celebrado entre la Sociedad CLEMENTINA CHAUX DE CHAUX & CIA S. en C. (vendedora) y EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS (comprador) contenido en la Escritura Pública Número 962 del 16 de Noviembre de 1995, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Timbío, Registrada la Copia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

del Círculo Notarial de Popayán, el día 21 de noviembre de 1995, bajo folio de matrícula inmobiliaria número 120-0106727.

“SEGUNDA.- Que se condene a la demandada para que dentro del término de 5 días, ejerza la opción consagrada en el artículo 1948 del Código Civil, y que por lo tanto escoja entre lo siguiente:

“a) Completar el saldo del precio real en valor constante (indexación) a la fecha de la devolución, más los intereses comerciales certificados por la Superintendencia Bancaria; o,

“b) Restituir la parte del fundo, en su superficie real, delimitado en el hecho 1 que fué objeto de la compraventa a mi patrocinada y a ésta a devolver el valor recibido según la citada escritura pública.

“TERCERA.- Que en caso de que dentro del término de cinco (5) días que le otorgue al demandado para ejercer la opción del artículo 1948 del Código Civil, guarde silencio, se le condene al pago del saldo del precio real en valor constante con los intereses comerciales. Incluyendo el valor de la diferencia de los Mts² que el Estado dejó de cancelar y que mi mandante enajenó en la Escritura Pública Número 962 del 16 de noviembre de 1995, de la Notaría Única del Círculo Notarial de Timbío, Registrada la Copia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Notarial de Popayán, el día 21 de noviembre de 1995, bajo folio de matrícula inmobiliaria número 120-0106727. Mi patrocinada opta por esta solución.

“CUARTA.- Que se condene al pago de costas y agencias en derecho” (fls. 49 a 50, c. 1).

2.- Hechos.-

Los fundamentos fácticos de las pretensiones son, en síntesis, los siguientes:

2.1.- Mediante escritura pública 962 del 16 de noviembre de 1995, la parte actora vendió 26.897 mts² al Instituto Nacional de Vías; sin embargo, el área que se ocupó fue de 40.000 mts².

Se fijó el precio en la suma de \$84'925.550, discriminados así: i) \$80'691.000, por el valor del terreno y ii) \$4'234.550, por el valor de las mejoras. Es decir, que el valor del metro cuadrado fue de \$3.000.

2.2.- El Invías adquirió ese predio con el fin de ser utilizado en la construcción del segundo tramo de la variante de Popayán y con ese mismo fin compró otros predios, en los cuales se pagó por el metro cuadrado un monto superior, así: i) Depósito Norte, \$13.500, ii) José Vicente Ayerbe Chauv, \$19.000 y \$22.000, iii) Sonia María, \$26.000, y iv) Jorge Eliécer Largacha, \$26.000.

2.3.- Todos los predios adquiridos por el Invías pertenecen al mismo sector, tienen las mismas condiciones para ser explotados económicamente, igual calidad del terreno y son aptos para desarrollar proyectos de construcción, características de las que gozaba igualmente el predio vendido por la parte actora, de lo que se evidencia que el precio pagado por el Invías produjo una lesión enorme en el patrimonio de la sociedad Clementina Chaux de Chaux & Cia. S. en C.

3.- Fundamentos de derecho

Artículos 13, 58 y 90 de la Constitución Política y los artículos 1947 y 1954 del Código Civil.

4.- La actuación procesal.-

4.1.- Por auto del 16 de diciembre de 1996 se admitió la demanda y se ordenó la vinculación de los demandados al proceso, a través de la notificación personal de la providencia al Jefe de la Oficina Jurídica del Ministerio de Transporte y al Director Regional del Instituto Nacional de Vías con sede en Popayán, se ordenó la notificación personal al señor agente del Ministerio Público, se ordenó la fijación en lista del negocio y se reconoció personería al apoderado de la parte actora (fl.74, c. 1).

El Ministerio de Transporte se opuso a las pretensiones de la demanda e indicó que no le competía la construcción de vías y carreteras, función que estaba radicada en el Instituto Nacional de Vías, por lo que no se le podía atribuir responsabilidad alguna en el presente caso. Propuso las excepciones de: i) falta de legitimación en la causa por pasiva, ii) inexistencia de responsabilidad del demandado y iii) la genérica. Llamó en garantía a la aseguradora La Previsora S.A.

El Instituto Nacional de Vías – Invías solicitó que se negaran las pretensiones de la demanda y, para ello, expresó que la diferencia en los precios acordados en las diversas negociaciones de compra venta estaban justificados por el avalúo realizado por los peritos de la Caja Agraria, por lo que no se debía pagar el valor del metro cuadrado al mismo precio en todos los casos, ya que los predios no pertenecían al mismo sector, ni tenían las mismas condiciones. Propuso las siguientes excepciones: i) la genérica y ii) culpa de la víctima, por cuanto la parte actora no manifestó su inconformidad con el avalúo realizado a su predio.

El Invías también llamó en garantía a la aseguradora La Previsora S.A. y lo mismo hizo con los señores Alcibíades Peña García y Jorge Alberto Buchelly, quienes fueron los peritos que realizaron el avalúo al predio de la parte actora.

4.2.- Mediante auto del 1º de abril de 1997 se aceptaron los llamamientos en garantía formulados por las entidades demandadas.

La Compañía de Seguros La Previsora S.A. se opuso al llamamiento en garantía formulado por el Invías, toda vez que la póliza contratada cubría únicamente la responsabilidad civil extracontractual y no aquella derivada de la responsabilidad contractual, por lo que solicitó se declarara probada la excepción de inexistencia de la obligación, por carencia del riesgo asegurado.

Los señores Alcibíades Peña García y Jorge Alberto Buchelly manifestaron, en la contestación del llamamiento, que la diferencia en el valor del metro cuadrado del predio de la sociedad actora se justificaba por las características específicas del mismo, las cuales diferían de las de los predios con los que se le comparó en la demanda. Precisaron que para el avalúo se tuvieron en cuenta la calidad de los suelos, la topografía del terreno, las vías de acceso, la explotación económica, los pastos existentes, la ubicación del terreno y los beneficios de la construcción de la vía.

Frente al llamamiento en garantía, indicaron que resultaba improcedente, ya que, por tratarse de un dictamen, no existía una relación legal o contractual entre éstos y el Invías. Agregaron que el dictamen era un concepto que no obligaba a las partes, por lo que propusieron la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva.

5.- Los alegatos de primera instancia.-

Las entidades demandadas reiteraron lo expresado en la contestación que cada uno hizo de la demanda. El Ministerio de Transporte agregó que no le asistía ninguna clase de responsabilidad, ya que no fue parte en el contrato de compraventa que ahora se discute.

La parte actora manifestó que, de conformidad con el dictamen pericial practicado en el proceso, se debía acceder a las pretensiones de la demanda.

6.- La sentencia recurrida.-

Es la proferida el 28 de febrero de 2001, por el Tribunal Administrativo de Descongestión con sede en Cali, en la cual se negaron las súplicas de la demanda, al determinar que no se probó la lesión enorme alegada.

Para llegar a la anterior conclusión, el Tribunal consideró que el avalúo realizado por los peritos de la Caja Agraria se ajustó a los parámetros legales, "resultando para la época un precio acorde a las calidades y condiciones del terreno, condiciones las que para la época tipificaban un predio totalmente rural, sin ningún tipo de infraestructura que forma parte de la ronda del río Cauca, hecho que limita el desarrollo y explotación del predio, sus vecinos son de estratos muy bajo 1, 2 y barrios de invasión, sin posibilidades de servicios públicos. Condiciones éstas muy diferentes a las de los predios comparados, los que están alejados de la zona en más de 10 Kms pertenecientes a estrato 6, con vecinos del mismo estrato, con servicios públicos completos, terrenos homogéneos y vecinos homogéneos que hacen que el valor de los mismos sean ostensiblemente mayores" (se reproduce tal como obra a folio 299, c. ppal.).

Agregó que el avalúo presentado en el proceso de negociación no fue objetado por la parte actora.

Indicó que, si bien es cierto el Invías ocupó una extensión mayor de la adquirida, tal irregularidad se solucionó, ya que esa franja adicional fue comprada por el Invías mediante la escritura pública 752 del 19 de marzo de 1998.

7.- El recurso de apelación.-

Inconforme con la anterior decisión y dentro de la oportunidad prevista por el ordenamiento jurídico, la parte actora interpuso recurso de apelación, con el fin de que se revocara. Adujo que el Invías adquirió predios adyacentes al de la parte actora, con características muy similares, por un valor superior, de lo que concluye que se configuró la lesión enorme, ya que no puede decirse que su propiedad era de menor calidad que las de los demás.

Una vez admitido el recurso de apelación, la parte actora allegó otro escrito con el que dijo sustentar la impugnación; sin embargo, tal actuación resulta

extemporánea, puesto que el término para sustentar el recurso ya había vencido, motivo por el cual se tendrá por no presentada.

8.- Trámite de segunda instancia

El recurso se concedió el 15 de mayo de 2001, se admitió el 16 de agosto de ese mismo año y, habiéndose dado traslado para alegar, la parte demandada, los llamados en garantía y el Ministerio Público guardaron silencio.

La parte actora indicó que se debía tener como prueba de la lesión enorme el precio pactado en la escritura pública 752 del 19 de marzo de 1998, en el que se pactó el valor del metro cuadrado en \$12.000, por un predio que hacía parte del que se discute en el proceso.

Agregó que, por el hecho de que el predio hubiera sido adquirido para la construcción de una obra de interés común, no se podía desconocer el derecho de la parte actora a recibir el justo precio del inmueble.

II. CONSIDERACIONES

1.- La competencia.-

La Sala es competente para conocer del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Descongestión con sede en Cali, el 28 de febrero de 2001, por cuanto la cuantía del proceso fue estimada razonadamente por el demandante en la suma de \$959'309.000.00. Para la época de interposición de la demanda¹, eran susceptibles de acceder a la segunda instancia los procesos promovidos en ejercicio de la acción contractual cuya cuantía excediera la suma de \$13'460.000.00², monto que, como se puede observar, se encuentra ampliamente superado. Por otra parte, es de anotar que el Consejo de Estado es funcionalmente competente para conocer de los recursos de apelación interpuestos contra las sentencias dictadas por los Tribunales Administrativos en primera instancia, a términos de lo dispuesto por el artículo 129 del C.C.A.

¹ 13 de septiembre de 1996.

² Artículo 2º del Decreto 597 de 1988.

2.- Procedencia de la acción contractual.-

En reiteradas oportunidades³, esta Sección ha establecido que la acción de controversias contractuales procede para solicitar la rescisión del contrato de compra venta de bienes inmuebles por lesión enorme, de conformidad con el artículo 87 del Código Contencioso Administrativo, que prevé que cualquiera de las partes del contrato podrá pedir "que se hagan otras declaraciones y condenas", de suerte que el objeto de la acción contractual no es restringido a los eventos enunciados en esa disposición legal⁴, sino que, con la expresión transcrita, su objeto se amplía a pretensiones como las que se discuten en el *sub júdece*.

3.- Objeto de la apelación.-

Según se desprende del memorial mediante el cual se sustentó el recurso de apelación, los motivos de inconformidad con la providencia apelada se encaminan a que se acceda a las pretensiones respecto del Instituto Nacional de Vías, ya que allí nada se dijo respecto del Ministerio de Transporte, de lo que la Sala concluye que la parte actora asintió la decisión del *a quo* de declarar probadas las excepciones de falta de legitimación en la causa e inexistencia de la obligación propuestas por aquél, motivo por el cual no se estudiarán las pretensiones encaminadas contra el mismo.

4.- Validez de la prueba documental recaudada.-

Para efectos de resolver el recurso de apelación, la Sala pone de presente que sólo se pueden tener en cuenta las pruebas regularmente allegadas al proceso, que cumplan las exigencias contempladas por las normas del Código de Procedimiento Civil que rigen el tema probatorio; por esa razón, sólo es posible valorar los documentos que reúnan las condiciones de autenticidad contempladas por los artículos 253 y 254 del C. de P.C., de modo que no se puede otorgar mérito probatorio a los documentos que obran en copia simple dentro del expediente, entre ellos las escrituras públicas 1078 del 6 de diciembre

³ Ver entre otras: sentencia del 15 de marzo de 2001, expediente 14.415, M.P.: Ricardo Hoyos Duque; sentencia del 4 de abril de 2002, expediente 13.642, M.P.: María Elena Giraldo Gómez; sentencia del 25 de abril de 2012, expediente 20.813, M.P.: Olga Mérida Valle de De La Hoz.

⁴ "Cualquiera de las partes de un contrato estatal podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad y que se hagan las declaraciones, condenas o restituciones consecuenciales, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento y que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios y que se hagan otras declaraciones y condenas".

de 1995, 223 del 16 de abril de 196, 894 del 22 de octubre de 1995, 1006, 1007 y 1101 del 28 de noviembre de 1995, mediante las cuales el Invías adquirió unos predios.

5.- Valoración probatoria.-

Con las pruebas recaudadas, se encuentran demostrados los siguientes hechos:

5.1.- Mediante la escritura pública 962 del 16 de noviembre de 1995, la Sociedad Clementina Chaux de Chaux & Cia. S. en C. vendió al Instituto Nacional de Vías “una franja de terreno tomada de otro predio de mayor extensión denominado Hacienda de CHUNI, vereda las Chozas, jurisdicción del Municipio de Popayán – Cauca” (fl. 11 c, 1), que tenía una extensión de 26.897 metros cuadrados, por un valor de \$84'9225.550, con el fin de construir una parte de la carretera de la Variante Popayán – Segundo Tramo, venta que fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 120-0106727 (fl. 24, c. 1).

5.2.- El precio acordado tuvo sustento en el avalúo presentado el 8 de agosto de 1995 por peritos de la Caja Agraria de Popayán, en el que se indicó (transcripción literal):

“SOLICITANTE:	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS
CONTRATO:	VARIANTE POPAYAN (2º TRAMO)
PREDIO:	HACIENDA DE CHUNI
AREA AFECTADA:	26.897 MTS2
ABSCISAS:	K04+000 – K05+100
Nº CATASTRAL:	00-02-07-0025
“(...)	

“DETALLE DE MEJORAS:	
El predio se encuentra cubierto de grama natural y brachiaria no mejorada.	\$4.034.550
Cercas en alambre de púas de 4 hilos	<u>200.000</u>
VALOR TOTAL MEJORAS:	\$4'234.550

“DETALLE DE CONSTRUCCIONES
No existen construcciones.

“VALOR TOTAL DEL PREDIO	
Valor de las mejoras	\$ 4'234.550
Valor del terreno	80'691.000
Valor construcciones	<u>-0-</u>
VALOR TOTAL A PAGAR	\$84'925.550” (fls. 12 a 14, c. 1).

5.3.- En la etapa probatoria, los peritos de la Caja Agraria informaron que los parámetros que se tuvieron en cuenta para rendir el anterior avalúo fueron los

siguientes:

- El predio se encuentra fuera del perímetro urbano de la ciudad de Popayán.
- El predio en el año 95 era estrato 2.
- Existen invasiones aledañas al inmueble.
- El predio puede presentar inundaciones en algunos sectores ya que es bordeado por el río Cauca.
- Existen invasiones en épocas de verano debido a que los terrenos son utilizados por la comunidad en general en actividades recreativas" (transcripción idéntica a lo consignado en los folios 29 a 30, c. pruebas 1).

5.4.- En el dictamen pericial rendido dentro del proceso por ingenieros civiles, se determinó que el área ocupada por el Invías era mayor a la que se había comprado, por lo que faltaba por pagar una extensión de 13.623 metros cuadrados.

También se concluyó lo siguiente:

"1- El valor de la franja vendida de 26.897 metros cuadrados, según Escritura No. 962, citada en el numeral 3, fue por la suma de \$84'925.550 M/Cte., así: \$80'691.000 como valor del terreno y \$4'234.550 por mejoras, a razón de \$3.175.44⁵ el metro cuadrado, según avalúo de los peritos de la Caja Agraria, efectuado en 1995, **avalúo que nos parece bajo en comparación con los otros predios, según nuestro criterio expuesto más adelante al responder el punto No. 7.**

"2- Además de la ubicación del predio de la Sociedad Clementina Chau de Chau y su vecindad con la ciudad de Popayán, presenta los siguientes factores que podríamos catalogar como regulares unos y buenos otros: REGULARES: existen unos predios aledaños de invasión (Barrio Chino), al sur de la vía al Tambo, en la intersección con la variante de Popayán; hay peligro de inundación de las tierras por crecientes del río Cauca en épocas de fuerte invierno; se presentan invasiones de estudiantes y turistas en verano para recreación; por estar ubicado al sur-oeste es apto para urbanizaciones de tipo interés social (estrato 2). BUENOS: el predio tiene acceso, por buena vía (calle5) al centro de Popayán, ya que solo dista aproximadamente 3 kilómetros; hay facilidad para dotarlo de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, drenaje de aguas lluvias, energía), es urbanizable, existía un proyecto de construcciones con la Urbanizadora ACETAS LTDA., la tierra es apta para la ganadería, cuenta con dos fuentes hídricas.

"3- La franja vendida no se encuentra dentro del perímetro urbano, a pesar de estar ubicada entre los barrios Los Naranjos, por el oriente y Lomas de Granada por el sur – oeste, ya que según el Decreto Extraordinario No. 31 de 1994, emanado de la Alcaldía de Popayán, vigente en la fecha, no queda incluida la franja, ni mucho menos el barrio Lomas de Granada; según lo anterior se la puede considerar como semi-urbano.

"(...)

⁵ Se pone de presente que el valor correcto que se canceló por el metro cuadrado fue de \$3.157,44.

"6. Al comparar el valor de algunos inmuebles y sus áreas respectivas para la construcción de la variante, tenemos:

"PREDIO	AREA (M2)	Vr. Terreno	Vr. M2
"Depósito Norte	3.248	43'848.000	13.500
Sonia M. Velasco	1.662	43'212.000	26.000
Jorge E. Largacha	294	7'644.000	26.000
José Vicente Ayerbe	7.000	133'000.000	19.000
Clementina Chaux	26.000	80'691.000	3.000

"El predio del Sr. Gonzalo Rivera, colinda con el costado sur del predio de la Sociedad Clementina Chaux, también fue comprado para la construcción de la variante, en un área de 3.160 metros cuadrados por la suma de \$46'500.000, según la Escritura No. 479 del 14 de febrero de 1996, de la Notaría Segunda de Popayán y tiene los siguientes linderos: por el norte en 34 metros lineales con predios de la Sociedad Clementina Chaux de Chaux; por el este en 64 metros con predios de Disnarís Ocampo; por el sur en 47 metros con la calle 5 o salida al Tambo y por el oeste en 14.5 metros con predio del vendedor. Dentro de ese precio quedaron incluidas todas las mejoras, cultivos, construcciones, anexidades y dependencia, según reza en la escritura y que pudimos constatar personalmente en el momento de nuestra visita, razón por la cual nos parece normal el precio que pagaron en el año 1996 al Sr. Gonzalo Rivera.

"Como se puede observar, los precios de los predios a lo largo del trazado de la variante, no son estandar, sino que dependen de su ubicación (norte o sur), productividad, explotación económica, condiciones topográficas y cultivos existentes, entre otros.

"En el cuadro anterior, en los predios que están al norte de la ciudad y con menor área, el metro cuadrado fue avaluado por los peritos de la Caja Agraria, a mayor precio, que el predio de la sociedad Clementina Chaux de Chaux con mayor área, el cual queda situado al sur- oeste de la ciudad de Popayán.

"7- Al ser urbanizable el predio de la Sociedad Clementina Chaux de Chaux, por su ubicación al sur- oeste de la ciudad de Popayán, estar más cerca del perímetro urbano, tener facilidad para instalación de servicios públicos, fácil acceso desde el centro de la ciudad, poseer buenos suelos para ganadería, sin grandes mejoras, porque puede ser utilizado para invasiones de algún tipo y existiendo algún remoto peligro de inundaciones, creemos que el valor que se debió pagar en el año 1995 debió ser de \$8.000 el metro cuadrado del terreno" (según consta exactamente en los folios 121 a 122, c. pruebas 2 – neग्रillas de la Sala).

5.5.- Se recibieron los testimonios de los señores Aurelio Arboleda Duque, Ingeniero Civil⁶, y Javier Velasco Mosquera, arquitecto restaurador, quienes manifestaron que, según el conocimiento que tenían del predio objeto de la presente controversia y de conformidad con su experiencia, el valor del metro cuadrado, para la fecha en la que el predio se vendió al Invías, era de \$13.000

⁶ Quien indicó: "Ese predio tiene o tenía y aun tiene condiciones excepcionales para urbanización dada su topografía, su ubicación y su gran facilidad para dotarlo de servicios públicos como desagüe, alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y magnífico acceso a la zona urbana de Popayán. Sobre el asunto del precio yo considero que podría ser aproximadamente para el año de 1995 de trece mil pesos por metro cuadrado" (se transcribe según consta en los folios 105 a 106, c. pruebas 2).

(fls. 106 y 11, c. prueba 2).

5.6.- Con la escritura pública 752 del 19 de marzo de 1998, el Invías compró a la sociedad Clementina Chaux de Chaux & Cía. S. en C. otro lote de terreno que, igualmente, hacía parte de la hacienda Chuni, con una extensión de 14.103 metros cuadrados, por valor de \$169'236.000, es decir, por un valor de \$12.000 el metro cuadrado. Compra que se realizó en el marco del proyecto de la construcción de la variante Popayán, toda vez que el área total que se necesitaba para el mismo era de 41.000 metros cuadrados, de los que se descontaban los previamente adquiridos con la escritura pública 962 del 16 de noviembre de 1995.

6.- Análisis del caso.-

6.1.- De las pruebas recaudadas se tiene que, en el avalúo realizado por los peritos de la Caja Agraria, se indicó un valor del predio de la sociedad Clementina Chaux de Chaux, sin que allí se especificaran los elementos o pautas que se tuvieron en cuenta para determinar el valor del metro cuadrado, los cuales solo se presentaron en el trámite del presente proceso.

Ahora bien, comparando los parámetros que tuvieron en cuenta los peritos de la Caja Agraria con los del dictamen rendido en el presente proceso, se encuentra que coinciden en algunos elementos como que el predio tenía riesgo de inundación, había barrios de invasión cercanos y aquél era utilizado para recreación por la comunidad; sin embargo, en el dictamen presentado en este proceso se resaltaron aspectos positivos, como que el predio tenía buen acceso a la ciudad de Popayán y cercanía a la misma, existía facilidad de dotarlo de servicios públicos y tenía vacación de ser urbanizado, lo que es corroborado por los testimonios.

Sumado a lo anterior, se logró establecer, con la escritura pública 752 del 19 de marzo de 1998, que el Invías adquirió otro lote que hacía parte de la hacienda Chuni, de las mismas características y propiedades que el adquirido en noviembre de 1995, pero pagando esta vez el metro cuadrado a \$12.000, según el avalúo presentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, valor que se pagó solo tres años después, de lo que se colige que, si bien con el paso del tiempo era necesaria actualizar el valor del metro cuadrado, lo cierto es que se presentó una gran variación en muy poco tiempo.

Así las cosas, la Sala acogerá el dictamen pericial presentado dentro del presente proceso en el que se concluyó que el “valor que se debió pagar en el año 1995 debió ser de \$8.000 el metro cuadrado del terreno”, por cuanto fue debidamente sustentado y se encuentra respaldado con otros medios de prueba como lo son los testimonios y la escritura pública 752 del 19 de marzo de 1998, de lo que se evidencia la desproporción en el valor del metro cuadrado en el año 1995, por cuanto se pagó a \$3.157,44, cuando su valor real era de \$8.000.

6.2.- Ahora bien, de conformidad con el artículo 1947 del Código Civil, la lesión enorme se configura en los siguientes eventos:

“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” (se resalta).

La figura de la lesión enorme tiene sustento en la doctrina del justo precio, “que prohíbe obtener del contrato un provecho excesivo con perjuicios del otro contratante (7) y se basa en los principios de equidad y equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales”⁸. Se trata de una figura que busca restablecer la justicia conmutativa⁹.

La jurisprudencia y la doctrina han considerado que la lesión enorme constituye un defecto objetivo del contrato y no un vicio del consentimiento, debido “al rompimiento del equilibrio en las relaciones contractuales”¹⁰ por lo injusto que resulta el precio pagado. La desproporción del precio debe ser verificada para la fecha en la que se celebró la compraventa.

Así mismo se ha establecido que, para que proceda la rescisión del contrato por lesión enorme o la pretensión relativa al ajuste del precio, se deben acreditar los siguientes supuestos:

⁷ Nota del original: “La doctrina del *justo precio* fue desarrollada por los teólogos y Santo Tomas en la Edad Media”.

⁸ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 15 de marzo de 2001, expediente 14.415, M.P.: Ricardo Hoyos Duque.

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 16 de mayo de 2008, expediente SS-7300131030011995-01977-01, M.P.: Jaime Alberto Arrubla Paucar.

¹⁰ BONIVENTO Fernández, José Alejandro. “*Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales*”. Ediciones Librería del Profesional, Bogotá, 1997, pág. 85.

"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 aleatorio¹¹¹².

Resulta pertinente precisar que tanto la jurisprudencia de esta Corporación como la de la Corte Suprema de Justicia han sido unánimes al establecer que, cuando en un proceso de venta se deban tener en cuenta los avalúos realizados por alguna entidad en particular, ello no excluye la figura de la lesión enorme. Así, el Consejo de Estado indicó:

"De conformidad con el art. 58 de la ley 135 de 1961, modificado por la ley 30 de 1988, el avalúo de las tierras y mejoras que el INCORA pretenda adquirir, (sic) debe ser efectuado por expertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, quienes emiten el dictamen sobre el valor comercial del inmueble. Establece el penúltimo inciso de la misma norma que el valor dictaminado por el IGAC es el precio que debe pagar el INCORA en ese tipo de contratos ⁽¹³⁾.

"La Sala considera que las anteriores disposiciones no comportan de manera tácita o expresa, la exclusión de la figura de la lesión enorme respecto de los contratos de compraventa de inmuebles que celebra el INCORA, porque la regulación legal de las condiciones no se traduce en la inoperancia de la noción jurídica del *justo precio* que debe existir en los contratos conmutativos.

"Al efecto la Sala comparte plenamente las consideraciones que al respecto expuso la Corte Suprema de Justicia en la referida sentencia del 9 de diciembre de 1999, expediente 5368, en uno de cuyos apartes se anotó:

'Y por otra parte, también debe descartarse el argumento del recurrente acerca de la inaplicabilidad de las normas referentes a la lesión enorme en eventos como el del **sub lite**, a causa de que el precio está limitado por el legislador, particularmente por la Ley 56 de 1981, el decreto reglamentario 2024 de 1982 y el Decreto Ley 222 de 1983 en la parte en que tales disposiciones ordenan estarse al avalúo que del bien haga el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

'Y se descarta tal afirmación como cierta, porque si bien las precitadas normas fijan unos límites para la negociación directa, ellas ni se refieren ni excluyen la aplicación de las disposiciones

¹¹ Nota del original: "Al efecto pueden consultarse las Sentencias proferidas por la Sala de Casación Civil de la Corte el 13 de diciembre de 1988 y el 16 de julio de 1993".

¹² Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 15 de marzo de 2001, expediente 14.415, M.P.: Ricardo Hoyos Duque.

¹³ Nota del original: "Norma concordante con lo dispuesto en el art. 143 del Decreto ley 222 de 1983".

atañederas a la lesión enorme. Es perfectamente aplicable sobre el punto lo dicho en la providencia de esta Corporación a que se aludió en párrafos anteriores: *'Esa norma (se refiere al Decreto extraordinario 2895 de 1963, artículo 7o.), nada tiene que ver con el tema de la lesión enorme. Ella impone una limitación a las entidades de derecho público en la fijación del precio cuando adquieran, por negociación directa, un inmueble rural, pero en ningún momento expresa que, en caso de demanda por haberse padecido por el vendedor lesión enorme, para averiguar si existió ésta, ha de confrontarse el precio recibido por el demandante con el avalúo que el inmueble tenga en la oficina de Catastro. Si el precio que se paga es inferior a la mitad del justo, la lesión enorme se produce aunque el comprador sea una entidad de derecho público'*.

'Actualmente, y ya con relación a las disposiciones legales citadas por el recurrente, la interpretación de esta Corporación es la misma que en ese entonces se hiciera. Así, tales disposiciones se refieren al precio de adquisición, que debe ser serio y real, como en toda compraventa, y que además está controlado por ser una entidad estatal el comprador, pero sin que la noción del precio justo haya por esto desaparecido, como tampoco la sanción prevista cuando ese precio llega a ser lesivo. La ley no prevé semejante excepción.

'(...)'

"Con fundamento en todo lo anterior, la Sala concluye que la acción rescisoria por lesión enorme es procedente respecto de los contratos estatales en general, dentro de los que se incluyen el de compraventa de inmuebles para fines de reforma agraria"¹⁴.

Así mismo la Corte Suprema de Justicia precisó:

"...en cuanto a que, para estos efectos, solamente podía ser considerado el avalúo elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aspecto que la Corte tiene resuelto de tiempo atrás, como lo dijo al finiquitar el recurso de casación, señalando que '... aunque es cierto que para la compra de un inmueble por parte de una entidad pública habrá de observarse el precio que determinen los preceptos legales o de cualquier otra naturaleza, también lo es que cuando tales lineamientos traspasen o excedan los límites relativos a la lesión enorme quedará abierta la puerta para la aplicación de las disposiciones propias de esta figura, como mecanismo previsto por el ordenamiento en orden a que el negocio jurídico sea rescindido o adquiera un razonable equilibrio'"¹⁵.

6.3.- La Sala encuentra que en el presente caso se dan los presupuestos de la lesión enorme, toda vez que, como quedó demostrado¹⁶, el metro cuadrado del predio objeto de la controversia se pagó a \$3.175,44, cuando se debió cancelar a \$8.000, es decir, el precio de adquisición del inmueble fue considerablemente inferior a la mitad del justo precio (\$4.000) que él tenía en 1995.

¹⁴ Sentencia 14.415 arriba citada.

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 12 de enero de 2007, M.P.: Cesar Julio Valencia Copete.

¹⁶ Según se indicó en los folios 8 a 11 de esta providencia.

En consecuencia, determinada la asimetría objetiva que configura la lesión enorme que padeció el vendedor, sería del caso declarar la rescisión del contrato de compraventa, según lo preceptúa el artículo 1948 del Código Civil¹⁷, para lo cual se debería conceder a la entidad demandada la alternativa entre consentir la rescisión o completar el precio con deducción de una décima parte.

Sin embargo, como ese predio fue adquirido con el objeto de construirse sobre él una parte de la carretera de la variante Popayán- Segundo Tramo, no es posible un pronunciamiento en tal sentido, toda vez que dicho inmueble pasó a ser una vía nacional que involucra intereses superiores, por lo que no es viable la rescisión del contrato, ni la restitución del bien, por lo que se deberá aplicar la otra alternativa que consagra el artículo 1948 del Código Civil, esto es, completar el precio con deducción de una décima parte.

Así las cosas, se tiene que, mediante la escritura pública 962 del 16 de noviembre de 1995, el Instituto Nacional de Vías adquirió 26.897 mts² por valor de \$84'925.550, es decir, pagó \$3.157,44 por metro cuadrado, cuando ha debido cancelar \$8.000 por el metro cuadrado, para un total de \$215'176.000, lo que arroja una diferencia de \$130'250.450, que reducida en una décima parte (\$13'025.045) arroja una cantidad de \$117'225.405, suma que actualizada equivale a \$430'798.628¹⁸.

De conformidad con lo previsto en el segundo inciso del artículo 1948 del Código Civil, se dispondrá, además, el pago de intereses civiles sobre el valor nominal de \$117'225.405¹⁹, desde la fecha de presentación de la demanda -13 de septiembre de 1996- y hasta aquella en que se cancelen efectivamente.

7.- Excepción propuesta por Invías.-

¹⁷ **“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” (se resalta).

¹⁸ Actualizado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Presente} = \text{Valor histórico} \frac{\text{IPC Final}}{\text{IPC Inicial}}$$

Reemplazando se tiene:

$$\text{VP} = \$117'225.405 \frac{\text{Índice final} - \text{junio de 2013 (113,74)}}{\text{Índice inicial} - \text{noviembre de 1995 (30,95)}}$$

$$\text{VP} = \$430'798.628.$$

¹⁹ Por ser la cantidad debida al momento de la celebración del contrato.

El Invías propuso como excepción la culpa exclusiva de la víctima, al considerar que ella se configuraba porque la sociedad Clementina Chaux de Chaux & Cía. S en C. no manifestó su inconformidad con el avalúo presentado por los peritos de la Caja Agraria.

Respecto de tal señalamiento, la Sala pone de presente que al presente proceso no se allegaron los antecedentes administrativos que dieron origen al contrato de compraventa que ahora se discute, por lo que no se encuentra acreditado cuál fue el procedimiento previo a la celebración de dicho contrato y si, dentro del mismo, se le dio la oportunidad a la parte actora de formular objeciones al avalúo, por lo que no prospera la excepción formulada.

8.- Los llamamientos en garantía.-

El llamamiento en garantía procede cuando entre el llamado y el llamante existe una relación de garantía de orden real o personal, de la que surge la obligación del llamado de resarcir un perjuicio o de efectuar un pago que pudiera ser impuesto en la sentencia que decida el respectivo proceso²⁰.

Igualmente, se ha precisado, de conformidad con el artículo 57 del Código de Procedimiento Civil²¹, que procede el llamamiento en garantía cuando exista un derecho legal o contractual entre el llamante y el llamado, en orden a que en la misma litis principal se defina la relación que tienen aquellos dos.

De otro lado, la ley 678 de 2001, que reguló la acción de repetición del Estado en contra de sus servidores o ex servidores públicos, en relación con la procedencia del llamamiento en garantía preceptúa (artículo 19 *ibídem*):

“Dentro de los procesos de responsabilidad en contra del Estado relativos a controversias contractuales, reparación directa y nulidad y restablecimiento del derecho, la entidad pública directamente perjudicada o el Ministerio Público, (sic) podrán solicitar el llamamiento en garantía del agente frente al que aparezca prueba sumaria de su responsabilidad al haber actuado con dolo o culpa grave, para que en el mismo proceso se decida la responsabilidad de la administración y del funcionario.

²⁰ Consejo de Estado, Sección Tercera, auto del 12 de agosto de 1999, expediente 15871.

²¹ “**Quien tenga derecho legal o contractual** de exigir a un tercero la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir, o el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia, podrá pedir la citación de aquél, para que en el mismo proceso se resuelva sobre tal relación. El llamamiento se sujetará a lo dispuesto en los dos artículos anteriores” (se resalta).

“Parágrafo.- La entidad pública no podrá llamar en garantía al agente si dentro de la contestación de la demanda propuso excepciones de culpa exclusiva de la víctima, hecho de un tercero, caso fortuito o fuerza mayor” (se destaca).

Así, en el proceso contencioso administrativo el llamamiento en garantía puede tener diferentes fundamentos fácticos, pues, de un lado, el artículo 146 del Código Contencioso Administrativo se refiere a la posibilidad de la intervención de terceros de conformidad con los artículos 50 a 57 del C. de P.C., que presuponen la existencia de un derecho legal o contractual que ampara al llamante frente al tercero que va a ser vinculado al proceso y, por otra parte, existe el llamamiento en garantía con fines de repetición, que es el regulado en el artículo 19 acabado de transcribir, y que es más específico en su causa fáctica que el regulado por la normativa civil, habida cuenta que persigue la repetición contra el agente del Estado frente al que aparezca prueba, siquiera sumaria, de un actuar doloso o gravemente culposo.

Este último llamamiento (el del artículo 19 de la ley 678 de 2001) tiene una limitante, consistente en la prohibición establecida en el parágrafo de esa disposición, según la cual cuando la entidad pública no puede hacer uso del mismo cuando en la contestación de la demanda propone las excepciones que allí se indican.

8.1.- El Instituto Nacional de Vías formuló llamamiento en garantía a la aseguradora La Previsora S.A., la cual propuso la excepción de inexistencia del riesgo asegurado por cuanto la póliza 158281 solo cubre los riesgos derivados de la responsabilidad civil extracontractual.

Revisado el anexo de la póliza mencionada, se encuentra que sus “AMPAROS” son:

- “- PREDIOS, LABORES Y OPERACIONES INCLUYENDO INCENDIO Y EXPLOSION
- PATRONAL. EN EXCESO DE LAS PRESTACIONES LEGALES \$2.000.000 POR PERSONA Y \$20.000.000 POR VIGENCIA.
- CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS INDEPENDIENTES.
- PROPIEDADES TOMADAS EN ARRIENDO POR EL ASEGURADO
- CELADORES Y VIGILANTES. SIEMPRE Y CUANDO SEAN EMPLEADOS DEL ASEGURADO
- AVISOS Y VALLAS

-ASCENSORES, MONTACARGAS, ELEVADORES, BANDAS
TRANSPORTADORAS Y ESCALERAS ELECTRICAS.
-RESTAURANTES Y CAMPOS DEPORTIVOS
-ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y CULTURALES
-PARQUEADEROS SUBLIMITE \$5.000.000 POR VEHÍCULO Y \$50.000.000 POR
VIGENCIA
-CONTAMINACION ACCIDENTAL
-GASTOS MEDICOS INCLUYENDO EL PERSONAL ASEGURADO, SUBLIMITE
\$600.000 POR PERSONA Y \$20.000.000 POR VIGENCIA" (se transcribe tal
como obra a folio 51, c. pruebas 1).

De lo anteriormente transcrito se encuentra que allí no se ampararon riesgos en concreto, pero haciendo una interpretación de su contenido, se logra extractar que los eventos amparados se relacionan con asuntos de estirpe extracontractual.

Así las cosas, se observa que le asiste razón al llamado en garantía al señalar que mediante la póliza 158281 solo se amparó el riesgo derivado de la responsabilidad civil extracontractual y no aquella proveniente de la contractual, naturaleza que reviste el presente asunto, por lo que se declarará probada la excepción propuesta por la Aseguradora La Previsora S.A.

8.2.- El Invías también llamó en garantía a los peritos de la Caja Agraria quienes elaboraron el avalúo con fundamento en el cual se adquirió el inmueble objeto de la presente controversia; sin embargo, debe anotarse que este llamamiento, de conformidad con el parágrafo del artículo 19 de la ley 678 de 2001, resulta improcedente, puesto que esa entidad formuló la excepción de culpa exclusiva de la víctima.

Sumado a lo anterior, no se allegó prueba de relación legal o contractual que los vinculara con la llamante en garantía, requisito indispensable para que proceda esta figura, es decir, no acreditó la relación existente entre el llamante y los llamados en garantía, por lo cual no se puede estudiar esta relación procesal y, en consecuencia, se absolverá a los llamados en garantía.

9.- No se impondrá condena en costas, porque la conducta de las partes no se enmarca dentro de las previsiones contempladas por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998.

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

FALLA:

REVÓCASE la sentencia proferida el 28 de febrero de 2001 por el Tribunal Administrativo de Descongestión con sede en Cali; en su lugar se dispone:

1.- Condénase al Instituto Nacional de Vías – INVIAS- a pagar a la Sociedad Clementina Chaux de Chaux & Cia. S en C, la suma de cuatrocientos veintiocho millones seiscientos un mil ochocientos treinta y seis pesos (\$428'601.836).

2.- Condénase al Instituto Nacional de Vías – INVIAS- a pagar en favor de la sociedad demandante, intereses civiles sobre el valor nominal, esto es sobre \$117'225.405, desde la fecha de presentación de la demanda -13 de septiembre de 1996- y hasta aquella en que tales intereses se cancelen efectivamente.

3.- Niéganse las demás pretensiones de la demanda.

4.- Decláranse probadas las excepciones propuestas por el Ministerio de Transporte y la Aseguradora La Previsora S.A.

5.- Absuélvese a los señores Alcibiades Peña García y Jorge Alberto Buchelly, llamados en garantía.

6.- Dése cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 176 y 177 del Código Contencioso Administrativo, para lo cual se expedirá copia de la sentencia de segunda instancia, conforme al artículo 115 del Código de Procedimiento Civil.

7.- Sin condena en costas.

8.- En firme esta providencia, **devuélvase** el expediente al Tribunal de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GUSTAVO QUINTERO NAVAS
Conjuez

ALIER E. HERNÁNDEZ ENRÍQUEZ
Conjuez

CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA