

RESCISION POR LESION ENORME.

- 1—Rescisión de la venta, cuando ha precedido promesa de celebrarla.
- 2—La promesa de contrato no es rescindible por lesión enorme pero si el contrato prometido sí lo fuere, la promesa sería nula por referirse a un contrato ineficaz.

La lesión es el daño o detrimento que sufre una persona en razón de un acto jurídico por ella realizado. Ordinariamente consiste en el desequilibrio entre las ventajas que el acto le reporta y los sacrificios que tiene que hacer para lograrlos. Refiriéndose a la historia de esta institución y a la organización de la misma en nuestro ordenamiento legal, la Corte expuso la siguiente en fallo del 15 de abril de 1969 (juicio de Alberto Trullio Escobar frente a Samuel Escobar Gómez); aún no publicado:

“En las legislaciones francesa y lombardiana, también inspiradas en el derecho romano, se le presta bien poca consideración al vicio de la lesión en los actos jurídicos. En primer lugar, (en esta última) no se le da cabida en la generalidad de los actos onerosos y, ni siquiera, de los contratos conmutativos, en los que, por su naturaleza, debe existir una normal equivalencia o equilibrio entre las obligaciones que producen sino que apenas si se la consagra excepcionalmente en casos especiales, como son: compraventa común de bienes inmuebles (C.C. art. 1946 y ss.), permuta de bienes de la misma especie (artículo. 1958) partición (artículo 1405), aceptación de una asignación sucesoral (art. 1291), estipulación de intereses en el mutuo (art. 2231), estipulación de los mismos en la antiresis (art. 2466), y cláusula penal (art. 1691). En segundo lugar, el límite legal a partir del cual la lesión cobra operancia es excesivo, pues en la mayoría de los casos se fija en más de la mitad del justo valor (laesio ultra dimidium). Y, en fin, en las pocas hipótesis en que se le da carta de naturaleza, la institución funciona mecánicamente, vale decir, con independencia de su razón ética, cual es la de evitar la explotación indebida de la necesidad, la ligereza o la inexperiencia de la víctima”.

III—En la compraventa de bienes inmuebles, que, según quedó visto, es uno de los casos excepcionales en que la lesión opera como vicio del contrato, se entiende que ella es enorme respecto del vendedor cuando el precio que éste recibe es inferior a la mitad

del justo precio de la cosa que vende; y respecto del comprador cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ésta. El justo precio se refiere al tiempo del contrato (art. 1947).

III—De otro lado la compraventa de bienes inmuebles, como cualquiera otro de los actos susceptibles del vicio de la lesión, puede estar o no precedida de una promesa de celebrarla. En el primero de tales eventos existen, según lo observa el recurso, dos actos distintos y unidos entre sí por un vínculo de causalidad: la promesa que genera a cargo de quienes han de ser partes en el contrato prometido (promesa bilateral) o de una sola de ellas (promesa unilateral u opción) una obligación de hacer, cuyo objeto es precisamente la celebración de dicho contrato; y este último cuyas obligaciones principales, en tratándose de la compraventa, son de dar: de tradir la cosa vendida por parte del vendedor y la correlativa de pagar el precio a cargo del comprador. Esta vinculación causal entre los referidos actos jurídicos suscita en punto de la lesión enorme un delicado problema que plantea la impugnación, cual es el de definir si este vicio opera automáticamente en todos los casos en que la ley lo erige como tal, por el sólo hecho de ofrecerse al tiempo del otorgamiento del acto afectado y en la magnitud fijada por la ley, o si, por el contrario, habida cuenta de que las condiciones de dicho acto han debido quedar definitivamente pre-estipuladas en la promesa, esta última influye en la determinación del vicio, ya para descartar totalmente la eficacia del mismo, o ya para imponer la necesidad de examinar la economía del negocio a través de todo el proceso de su desarrollo, o sea relacionando las circunstancias existentes al perfeccionarse el acto prometido con las que se dieran al tiempo de la promesa de celebrarlo.

IV—Nuestro ordenamiento positivo no contempla expresamente el precitado problema en orden a dotarlo de una solución auténtica.

tica, lo que se explica: a)—por la menguada operancia que, a imitación de sus modelos, aquél le ha asignado a la lesión como vicio de los actos jurídicos; b)—por el análogo prejuicio que contra la promesa de contratar reinaba en la época de la redacción del Código de Bello y aún no pocos años después, prejuicio que determinó el que esta segunda institución fuera ignorada en los dos primeros proyectos de dicha obra; que al ser definitivamente aceptada en el Proyecto Inédito se rodeara su celebración de una serie de requisitos encaminados a salvar los inconvenientes que se le atribuían; que nuestro Código de La Unión lo rechazara categóricamente y, en fin, que los legisladores de 1887 y 1918, al restablecerla y reglamentarla, lo hicieran dentro de los mismos lineamientos restrictivos trazados por Bello; y c)—porque la importancia hoy reconocida a la promesa de contratar y la generalización de su empleo como instrumento adecuado al logro de nuevas modalidades del tráfico comercial y de las transacciones inmobiliarias sólo se han venido imponiendo con ritmo acentuado en el presente siglo.

V—Frente al problema en cuestión la doctrina de nuestros civilistas se ha polarizado en dos posiciones antagónicas extremas. Piensan unos que las acciones que sancionan la lesión enorme quedarían descartadas siempre que el acto lesivo estuviera precedido de promesa de celebrarlo. Siendo esta última obligatoria, ninguno de los promitientes podría eludir su cumplimiento sin exponerse a una ejecución coactiva y sin comprometer su responsabilidad por los perjuicios irrogados a la contraparte. Y hasta se ha dicho que al celebrar el contrato prometido, v. gr. la compraventa, este acto típico pasaría a convertirse en una convención de pago, respecto de la cual la ley no establece el vicio de la lesión, como tampoco lo hace en relación con la promesa misma que genera las obligaciones por aquella solucionadas. Otros estiman, por el contrario, que las acciones resultantes de la lesión enorme son siempre viables respecto de los actos en que la ley las estatuye y por el sólo hecho de alcanzar el vicio el límite prefijado por la misma; que la promesa que pueda anteceder a estos actos de por sí nunca puede ser lesiva, pues ella sólo genera obligación de hacer, la de celebrar el acto prometido; o sea que en el evento de que, a la postre, se presente un desequilibrio económico y un perjuicio para una de las partes estos sólo se consuman al culminar la negociación y no al iniciarse la misma con la promesa. En la compraventa, por ejemplo, no puede haber lesión antes de que esta se celebre y, consiguientemente, nazcan la obligación de dar la cosa vendida y la correlativa de pagar un precio desproporcionado al justo valor de dicha cosa. Luego, en conclusión, la ponderación del vicio ha de referirse siempre al momento del contrato afectado, según lo prescribe la ley, y no al otro anterior cual sería el tiempo de la promesa.

VI—Encuentra la Corte que las preindichadas posiciones extremas no consultan los dictados de la equidad ni los datos que ofrece la realidad social, factores estos que condicionan toda interpretación científica y sana de la ley. Si la función de ésta es la de regular la vida colectiva al ritmo de sus cambiantes necesidades y a la justicia que debe reinar en las relaciones humanas, es deber de sus intérpretes y, en especial, de los jueces asegurar el cumplido logro de esa función. De otra parte, considera la Corte que nuestros estatutos legales sí ofrecen firme asidero a una solución intermedia y conforme a los criterios hermenéuticos aquí enunciados.

VII—La tesis que descarta la sanción de la lesión enorme, aún en los pocos casos en que la ley la condena, so pretexto de que el acto viciado sea consecuencia de una promesa de obligatorio cumplimiento, restringe indebidamente el menguado ámbito legal de esa institución; pugna con los dictados de la equidad y con expresos preceptos de la ley, y patrocina el fraude y la mala fé en la contratación. Exige la justicia que en todos los actos onerosos y, en especial, en los contratos conmutativos, las ventajas y los sacrificios que ellos reportan a los agentes sean proporcionados. Si nuestro ordenamiento positivo apenas si consulta este postulado que es canon general en las legislaciones modernas y si, por añadidura, se pretende excluir su aplicación dentro del estrecho marco que el ordenamiento le asigna, para emplear expresión de la doctrina alemana “se entroniza la usura en el comercio jurídico”. Tampoco se compadece la comentada tesis con la normación legal de la lesión y de la promesa de contratar: con la de aquella, por introducir un nuevo presupuesto para las sanciones legales de dicho vicio, cual sería el de que el acto acusado no hubiera estado precedido de una promesa de celebrarlo. Con la de esta última, porque el artículo 89 de la ley 153 de 1887 expresamente subordina la validez de la misma a “que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (debió citarse el 1502) del Código Civil”. De suerte que si el contrato adolece de un vicio que lo condene a la ineficacia, la promesa de celebrarlo deviene inválida y, por ende, deja de ser obligatoria. Y como precisamente la lesión enorme es un vicio dirimente en tratándose de la compraventa común y de la permuta de bienes inmuebles, de las particiones y de las aceptaciones económicas de estos actos, preestipuladas en una promesa, también queda afectada de nulidad y no obliga a su cumplimiento. En fin, que la tesis que se critica propicia al fraude y la mala fé contractual es palmario: quien quisiera explotar impunemente a su contraparte le bastaría lograr que el contrato usurario estuviera precedido de una promesa que con ello tal contrato quedaría purgado de vicio.

VIII—La tesis contraria a la anteriormente expuesta, o sea la que le niega toda influencia a la promesa en la ponderación de la lesión enorme del acto prometido, tampoco se compadece con la realidad social ni con los dictados de la justicia. Es un hecho innegable que la promesa de contratar ha alcanzado señalada importancia en el comercio contemporáneo y ha logrado sobreponerse a los prejuicios que antaño suscitara. Hoy en día es corriente el empleo de tal promesa en muchos casos en que los interesados no pueden o no quieren perfeccionar y cumplir de inmediato el negocio que se proponen, aunque si procuran asegurar de antemano las condiciones de este, mediante el otorgamiento de aquella. Tal suele ocurrir con inusitada frecuencia en las transacciones sobre mercaderías por fabricar y, en general, sobre cosas futuras; en las que son necesarias para su celebración y cumplimiento el lleno de ciertas formalidades habilitantes o la cancelación de gravámenes; en las que se hacen depender de la obtención de financiaciones; en las que el aplazamiento de la tradición de la cosa vendida se usa a manera de garantía del pago de su precio, especialmente cuando se trata de conceder facilidades para dicho pago, etc.

La aludida generalización del uso de la promesa de contratar también ha alcanzado notable auge en el ámbito de las transacciones inmobiliarias. El resurgimiento del formalismo y la institución del registro público, con miras a dotar a dichas transacciones de mayor seguridad y publicidad, permiten y hasta obligan la prudencia de quienes pretendan adquirir derechos sobre inmuebles a estudiar la situación histórico-jurídica de los mismos antes de perfeccionar la negociación proyectada, lo que ha inaucido a los interesados a definir las condiciones de esta en una promesa cuyo cumplimiento se subordina a los resultados satisfactorios de ese estudio. Por otra parte, el enorme desarrollo urbanístico y la creciente parcelación de la propiedad rural también le han dado a la promesa de contratar nuevos empleos todavía más importantes que los hasta ahora apuntados. Las empresas urbanizadoras constructoras de viviendas y parceladoras de fundos se han visto en la necesidad de fomentar su tráfico, concediéndole a su clientela plazos largos o medianos para el pago del precio de las ventas por cuotas o installmentos sucesivos, con lo cual aquellos logran el incremento de sus operaciones y una nueva fuente de financiación en el ahorro de sus clientes, a la vez que estos pueden hacerse anticipadamente al goce de los inmuebles que desean adquirir y se benefician con las ventajas que aparece el pago escalonado del precio de los mismos en un plazo más o menos largo. El proceso de esta modalidad relativamente nueva de las transacciones inmobiliarias se inicia también con la celebración de una promesa de compraventa cuyo cumplimiento se suele diferir por el tiempo necesario para que las empre-

sas vendedoras ejecuten las obras a su cargo y entreguen los bienes prometidos, o cierta parte del mismo. Puede, entonces, ocurrir que en el interregno entre la promesa y el perfeccionamiento del contrato prometido circunstancias económicas de orden general, como las devaluaciones monetarias, y aún otras particulares como la valorización intrínseca de los inmuebles prometidos, debido al progreso de la zona de su ubicación, a las obras adelantadas por el promitente vendedor o por las entidades públicas, etc., lleguen a variar considerablemente el valor comercial de tales bienes, hasta el punto de que la variación alcance a rebasar el límite a partir del cual el desequilibrio entre ese precio comercial y el convenido en la promesa pudiera reputarse como constitutivo de la lesión enorme. Claro es que en estas hipótesis y en otras semejantes el funcionamiento mecánico de la institución, referido exclusivamente a las condiciones económicas del negocio, al tiempo de su culminación, o sea con absoluta prescindencia de las que existían al planearlo y concretarlo en una promesa quizás concertada con mucha anticipación, según lo propugna la tesis que ahora se critica, desconoce los móviles y la real voluntad de las partes, como también desvia la institución de la lesión enorme de los fines que han determinado su establecimiento legal, convirtiéndola eventualmente en instrumento de fraude e iniquidad. Piénsese, si no, en la caótica situación social y jurídica que se presentaría al permitirse a las ya aludidas empresas urbanizadoras, constructoras y parceladoras que se sirven del ahorro de su clientela para el fomento de su tráfico, desconocer las condiciones de las promesas que con ésta suelen celebrar precisamente con tal objetivo, so pretexto de que esas condiciones hayan variado en el transcurso de un lapso más o menos largo y aún por causas extrañas, como lo son las fluctuaciones monetarias o el desarrollo urbano o rural.

IX—Todas las anteriores reflexiones inducen a la Corte, según quedó anunciado, a prohibir una solución intermedia que mejor consulte la realidad social y los dictados de la justicia, solución esta que claramente surge de una interpretación científica de nuestros actuales ordenamientos legales con las siguientes determinaciones:

a)—La promesa de celebrar un contrato en condiciones que ya desde el otorgamiento de la misma acusen una lesión enorme, no es obligatoria siempre y cuando que dicho contrato sea de aquellos que la ley permite rescindir por tal motivo, como la compraventa común de bienes inmuebles o la permuta de los mismos. El artículo 89 de la ley 153 de 1887 expresamente le ofrece al promitente que ha de resultar lesionado una excepción perentoria para reservar las acciones de su contraparte: no la de lesión enorme, porque este vicio carece de operan-

cia legal en la promesa de contratar, en sí misma considerada, y que sólo genera obligación de hacer, la de celebrar el contrato prometido; sino la excepción de nulidad de dicha promesa, fundada en el numeral 2º del precitado artículo, o sea por referirse ésta, a su vez, a un contrato que la ley declara ineficaz.

Lo dicho significa que la Corte tampoco comparte la opinión de quienes piensan que "los contratos ineficaces" a que se refiere aquel precepto legal sean únicamente los afectados de nulidad absoluta y no aquellos otros que solo son rescindibles por adolecer de nulidad relativa.

El aludido precepto no autoriza tal distinción; por el contrario la condena. La fórmula de Bello y del Código Chileno expresó en general: "2º que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces". Innecesaria y erróneamente nuestro legislador de 1887 agregó: "Por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (quinto citar el 1502) del Código Civil". Pues bien, tanto en aquella fórmula original como en esta adición quedan incluidos todos los requisitos que, conforme a los artículos 1740 y siguientes del C. Civil, de faltar al tiempo del otorgamiento del acto respectivo, aparejan la ineficacia o nulidad de este. Así, por ejemplo, la incapacidad legal de los agentes, sea absoluta o relativa, genera dicha ineficacia. Luego, el precepto que se comenta cobija por igual, la nulidad absoluta y la relativa.

b) — Perfeccionado el acto prometido, el agente que se considere lesionado puede incoar las acciones de la ley. Entonces, de conformidad con las reglas generales pertinentes a la carga de la prueba, le corresponderá acreditar idóneamente, tanto la existencia del acto impugnado como la consumación al tiempo de la celebración del mismo de la lesión enorme sufrida. Pero el demandado no queda por ello desprovisto de defensa, sino que a su vez puede proponer a manera de excepción el hecho de que el negocio en cuestión no se realizó de manera instantánea, sino que fue el fruto de un proceso de gestación más o menos dilatado en el cual las condiciones del mismo quedaron definitivamente preestipuladas en una promesa otorgada cuando tales condiciones no estructuraban lesión en el grado sancionado por la ley. Desde luego, la prosperidad de esta excepción depende de la plena demostración de sus elementos axiológicos, a saber: la existencia de la promesa válida, otorgada por escrito como lo prescribe la ley ad-substantiam, y que las condiciones económicas pactadas en dicha promesa eran entonces equitativas o, a lo menos, que no alcanzaban a estructurar el vicio legal.

X — Las preindicadas determinaciones que implica la solución intermedia adoptada por la Corte encuentran también firme apoyo en el postulado de la buena fé en la ejecución de los actos jurídicos consagrados en el artículo 1603 del C. Civil, el que resultaría manifiestamente quebrantado cuando quien ha prometido la celebración de un acto en condiciones normales y justas, y, por ende, benéficas para él, pretende después prevalerse de expresiones literales empleadas por la ley como las de los artículos 1947 y 2231 para aprovecharse de modificaciones económicas que también eran normalmente previsibles dadas la índole del negocio y la prospectada duración de su desarrollo.

Corte Suprema de Justicia — Sala de Casación Civil. — Bogotá, D. E., veintitrés de julio de mil novecientos sesenta y nueve.

(Magistrado Ponente: Dr. Guillermo Ospina Fernández).

(Sentencia discutida y aprobada en sesión del 9 del presente mes según acta número 48 de esa misma fecha).

Procede la Corte a decidir el recurso de casación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Bogotá en el juicio ordinario de Campo Elías Herrera frente a Ernesto Fandiño.

EL LITIGIO

Campo Elías Herrera citó a juicio a Ernesto Fandiño García ante el Juzgado Civil del Circuito de Girardot para que, por los trámites de la vía ordinaria, se hicieran las declaraciones y condenaciones que así se sintetizan: a) que el actor es cesionario de Ana Agustina Páez Oviedo de Rodríguez en "todos los derechos, acciones y privilegios que esta adquirió en razón del contrato de compraventa celebrado por la misma con Ernesto Fandiño García, mediante escritura pública número 124 otorgada en la Notaría de Girardot el 1º de febrero de 1957"; b) que en este contrato la nombrada vendedora Páez de Rodríguez sufrió lesión enorme y que, consecuentemente, se declare la rescisión del mismo y se condene al demandado a devolver al ac-

tor el bien raíz y demás derechos objeto de la compraventa, libres de gravámenes constituidos por dicho demandado; c) que éste es también deudor del justo precio que tenían los referidos inmuebles el 1º de febrero de 1957 y de los frutos naturales y civiles por ellos producidos desde la fecha de la notificación de la demanda hasta la terminación del juicio; d) que el demandado tiene opción para consentir en la rescisión del contrato o para completar el justo precio de los bienes vendidos con deducción de una décima parte; y e) que, en caso de oposición, se haga la respectiva condenación en costas.

Como hechos constitutivos de la causa petendi se enuncian los siguientes: 1º) Por escritura pública 124 otorgada en la Notaría de Girardot el 1º de febrero de 1957, Ana Agustina Páez de Rodríguez le vendió a Ernesto Fandiño García por un precio total de \$ 2.000.00 un predio urbano, ubicado en Girardot y determinado como se indica en el punto tercero de la demanda, como también los derechos que a la vendedora le pudieran corresponder en las sucesiones de sus padres Lino Páez y Agustina Oviedo, "ya liquidadas, para el caso de revisión de tales juicios"; 2º) la nombrada vendedora adquirió el aludido inmueble por adjudicación en la mortuoria de su madre Agustina Oviedo de Páez; 3º) el justo precio del inmueble, cuya cabida aproximada es de 2.000 varas cuadradas, ascendía aproximadamente a \$ 20.000.00 en la fecha de la compraventa; y 4º) por escritura 956 otorgada en la Notaría de Villavicencio el 14 de junio de 1959, Ana Agustina Páez de Rodríguez le vendió a Campo Elías Herrera "la totalidad de los derechos, acciones y privilegios que le pudieran corresponder a aquella en lo que hace relación al contrato de compraventa celebrado entre ella y Ernesto Fandiño García, en escritura Nº 124 de fecha 1º de febrero de 1957, corrida en la Notaría de Girardot", y que en la escritura primeramente mencionada se explican las circunstancias adversas en que la Páez de Rodríguez celebró esta otra negociación.

Al contestar el libelo, el demandado se opone a las súplicas del actor; acepta en

parte los hechos enunciados en aquel y, en parte, los niega.

El primer grado del juicio culminó con sentencia desestimatoria de las súplicas de la demanda y condenatoria en costas al actor.

Por apelación interpuesta por éste, surtióse la segunda instancia ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en la cual se dictó el fallo, cuya parte resolutive dispone:

"1º Revócase en todas sus partes la sentencia apelada.

"2º Declárase, en su lugar, que Ana Agustina Páez Oviedo de Rodríguez y en su lugar Campo Elías Herrera Arias, como su cesionario, 'sufrió enorme lesión en el contrato de compraventa celebrado con Ernesto Fandiño García, como comprador, extendido en la escritura pública Nº 124 de fecha 1º de febrero de 1957, en la Notaría de Girardot'.

"3º Declárase igualmente, como consecuencia, 'rescindido por lesión enorme dicho contrato, sin valor ni efecto legal la escritura que lo contiene' y condénase a 'Ernesto Fandiño García a devolver al demandante Campo Elías Herrera Arias, el bien raíz y demás derechos que figuran en la escritura, purgados de hipotecas y de otros derechos reales que hubiere constituido Fandiño sobre dichos bienes, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, siempre que el demandado no opte por el completo del precio, menos el diez por ciento (10%)', (artículo 1948 del Código Civil).

"4º Señálase el mismo plazo para elegir, a su arbitrio, en consentir en la rescisión o en completar el justo precio con la deducción del porcentaje mencionado. Si opta por lo primero el demandante devolverá la cantidad de \$ 2.000.00 moneda corriente, recibida como precio y sus intereses legales desde el día en que la demanda fue presentada (31-VII-1959) hasta cuando se haga la restitución, y el Juzgado librará oficio al señor Notario para que haga cons-

tar en el protocolo que la escritura queda sin valor y al señor Registrador de Girardot a fin de que cancele las inscripciones de la misma. Si opta por lo segundo complementará, también dentro de ese término, el precio en la forma ya anotada.

“5º Declárase, finalmente, que el demandado podrá hacer uso de la facultad a que se refiere el artículo 1972 del Código Civil en el plazo a que dicha disposición se refiere”.

LA MOTIVACION DEL FALLO

A vuelta de relacionar la litis contestación y el desarrollo del juicio procede el Tribunal a fundar su propia decisión.

En primer término, estudia la legitimación del actor en la presente causa para llegar a la conclusión de que esta se ofrece plenamente, de conformidad con la jurisprudencia de la Corte en punto de la cesión de derechos litigiosos, negociación que puede tener lugar con posterioridad a la iniciación del juicio en que tales derechos se ventilen, o antes, como en el presente caso en que Ana Agustina Páez de Rodríguez dio “en venta real y enajenación perpetua a favor del señor Campo Elías Herrera Arias la totalidad de los derechos, acciones y privilegios que a cualquier título le correspondan o puedan corresponderle: sea por la acción de rescisión por lesión enorme, sea por nulidad o por cualquier otra acción procedente”, respecto de la venta hecha por ella al señor Ernesto Fandiño García en la escritura pública número 124 de fecha primero de febrero de mil novecientos cincuenta y siete”.

Seguidamente el Tribunal califica la acción instaurada en la demanda como la de rescisión por lesión enorme de la compraventa celebrada entre la Páez de Rodríguez y el demandado Fandiño mediante la escritura pública 124 otorgada en la Notaría de Girardot el 1º de febrero de 1957. Y, a este respecto censura conceptos del fallo de primer grado, según los cuales no habría lugar a dictar en este juicio sentencia de mérito, por cuanto la menciona-

da compraventa se refiere no solamente a un inmueble determinado como cuerpo cierto, sino también a derechos herenciales de la vendedora en las sucesiones de sus padres. En el sentir del Tribunal, la estipulación relativa a la enajenación de estos derechos solamente tuvo por objeto “asegurarle al comprador cualquier válida defensa del bien adquirido, ante una posible revisión de los juicios de sucesión a que los mismos derechos se refieren”, a lo que se agrega que, con anterioridad a la compraventa, el dominio pleno sobre el inmueble, objeto principal de la misma, ya le había sido adjudicado a la vendedora en la mortuoria de Agustina Oviedo de Páez.

Como en experticio practicado en el juicio se estableció que el justo precio del inmueble vendido era, en la fecha del contrato, de \$ 30.900.00 y tal prueba reúne los requisitos del artículo 721 del C. Judicial, concluye el Tribunal que “está acreditado plenamente que sí hubo la lesión afirmada, puesto que el precio comercial del solo terreno, era muy superior al pactado y recibido por concepto del mismo y de los derechos herenciales”.

Tal es, en síntesis y en lo pertinente, la motivación del fallo del Tribunal.

EL RECURSO EXTRAORDINARIO

Interpuesto por el demandado, fúndase en tres cargos en el ámbito de la causal primera de casación.

PRIMER CARGO

Denuncia aplicación indebida por el sentenciador de los artículos 1946 y 1947 del C. Civil, y falta de aplicación de los artículos 89 de la ley 153 de 1887, 1602, 1603, 1618, 1758 y 1759 del C. Civil, 630 y 632 del C. J. a consecuencia de error de hecho en la interpretación del contrato contenido en la escritura número 124 otorgada en la Notaría de Girardot el 1º de febrero de 1957.

Dice el censor que en el mencionado instrumento público la señora Ana Agus-

tina Páez de Rodríguez declara haber celebrado con el señor Ernesto Fandiño García el 1º de junio de 1956 una promesa de compraventa, y que en cumplimiento de tal promesa le transfiere a título de venta a Fandiño García el lote de terreno especificado en la escritura, como también los derechos hereditarios que a aquélla le pudieran corresponder en las sucesiones de Lino Páez y Agustina Oviedo de Páez.

Tales declaraciones que según la censura el sentenciador no había tenido en cuenta, indican que el negocio perfeccionado en la mencionada escritura 124 encuentra su punto de partida en el referido contrato de promesa del 1º de junio de 1956, la que era obligatoria para las partes, quienes debían cumplirla so pena de incurrir en las sanciones legales. De esta suerte, la promesa y la ulterior celebración del contrato prometido "constituyen una relación jurídica que no se puede desconocer en la interpretación conjunta de dichos actos". "Al pasar inadvertida la promesa frente a las obligaciones y origen del segundo contrato", el Tribunal incurrió en error de hecho en la interpretación de la escritura 124, desconoció aquella promesa y la prueba de la misma, incurriendo consecuentemente en quebranto, por aplicación indebida, de los artículos 1946 y 1947 del C. Civil. Explica el recurso que para la procedencia de la acción rescisoria por lesión enorme es necesario que se establezca "por parte del comprador un injusto propósito de especulación y de engaño en la fijación del precio. Ese elemento de la vileza del precio hace suponer ese ánimo de especulación y de engaño pero no de manera absoluta porque puede suceder que concurren circunstancias especiales que excluyan ese ánimo, como en el caso de autos, en que la parte demandada tuvo fundamento plausible y serio para considerar que el precio señalado en la promesa era realmente el justo. Tanto el promitente comprador como la promitente vendedora, tenían que aceptar ese mismo precio en el contrato que suscribieron en la escritura 124, so pena de infringir el vínculo contractual que los unía en la promesa de contrato, en la cual se

estipuló con ocho meses de anticipación al contrato de que habla esa escritura que el precio de las cosas era justo". Esta preterición por el sentenciador de la promesa que dio lugar al contrato de compraventa determinó también el quebranto del artículo 89 de la ley 153 de 1887, de los 1758 y 1759 del C. Civil, y de los arts. 630 y 632 del C. Judicial conforme a los cuales la mencionada escritura es prueba del antecedente contrato de promesa, e igualmente determinó la infracción de las normas contenidas en los artículos 1602, 1603 y 1618 del C. Civil que consagran los postulados de la obligatoriedad de los contratos y de la buena fe en el cumplimiento de los mismos. Dentro de este orden de ideas concluye la censura que el fallo acusado violó las citadas normas y en especial los artículos 1946 y 1947 del C. Civil, aplicados indebidamente al decretar la rescisión impetrada por el actor, "con base en un avalúo que no era el pertinente sino el que se hubiera dado a las cosas el día en que se firmó la promesa de contrato, lo que no se hizo ni aparece de autos".

SEGUNDO CARGO

Se hace consistir en la falta de aplicación del artículo 89 de la ley 153 de 1887 y de los 1758, 1759, 1603 y 1610 del C. Civil, y en la aplicación indebida de los artículos 1946 y 1947 de esta obra y del 721 del C. Judicial, a consecuencia de error de hecho en la apreciación de la prueba pericial.

En esta censura insiste el recurso en la vinculación causal entre la promesa celebrada entre las partes en el mes de junio de 1956 y la compraventa consignada en la escritura 124 de febrero de 1957, para concluir, en primer lugar, que el sentenciador incurrió en error de hecho al decretar la rescisión del segundo de estos contratos con base en un dictamen pericial que se refiere al valor del terreno vendido en la fecha de dicho contrato y no en la de la promesa que lo antecedió, dejando así de aplicar los artículos 1546 y 1610 del C. Civil que determinan la obligato-

riedad de esta promesa, y aplicando indebidamente los artículos 1946, 1947 y 1603 de la propia obra y el 89 de la ley 153 de 1887. De otro lado, agrega la censura que el referido dictamen pericial se contrajo a estimar el justo valor del terreno vendido en la suma de \$ 30.000.00, sin referirse a los derechos hereditarios que también fueron objeto de la venta, "aunque el Tribunal sostiene que el lote de terreno y los derechos son la misma cosa para los efectos del fallo". De esta suerte, el sentenciador rescisorio, con el consiguiente quebrantamiento, por aplicación indebida, de los artículos 1946 y 1947 del C. Civil y del 721 del C. Judicial.

TERCER CARGO

Se ofrece por error de hecho en la interpretación de la demanda y en el consiguiente quebrantamiento de los artículos 1946 y 1947 del C. Civil y del 721 del C. Judicial, por aplicación indebida, como también en la falta de aplicación de los artículos 205, 593 y 597 del código últimamente mencionado.

Recuerda el censor que en el libelo de la demanda se pidió la rescisión por lesión enorme de la compraventa contenida en la escritura 124 otorgada en la Notaría de Girardot, el 1º de febrero de 1957, contrato que, según el propio libelo, tuvo por objeto tanto un predio urbano determinado como cuerpo cierto, como los derechos que pudieran corresponderle a la vendedora en las sucesiones de sus padres, ya liquidadas y para el caso de revisión de los juicios correspondientes. Agrega que el actor también expresa que el precio de ambos bienes fue la suma de \$ 2.000.00, arguyendo dicho actor ser este muy inferior o la mitad del valor del lote de terreno en la fecha del otorgamiento de la escritura. "Si la demanda y los hechos afirman que fueron dos las cosas vendidas, terreno y derechos hereditarios, el Tribunal erró de hecho al aceptar que solo una

de las dos cosas era suficiente para demostrar la rescisión por lesión enorme, con el avalúo de \$ 30.000.00 dado por los peritos". No habiéndose establecido el valor de los derechos hereditarios "que también hacen parte esencial de la relación jurídico procesal", el sentenciador habría permitido los artículos 205, 593 y 597 del C. Judicial y habría aplicado indebidamente los 1946 y 1947 del C. Civil, como quiera que decretó la rescisión de la compraventa tal como fue pedida por el actor, "sin estar probados los hechos que en la demanda se funda y haber interpretado mal la demanda acogiendo incompleta la prueba de los hechos del libelo".

CONSIDERACIONES DE LA CORTE:

I. La lesión es el daño o detrimento que sufre una persona en razón de un acto jurídico por ella realizado. Ordinariamente consiste en el desequilibrio entre las ventajas que el acto le reporta y los sacrificios que tiene que hacer para lograrlas. Refiriéndose a la historia de esta institución y a la organización de la misma en nuestro ordenamiento legal, la Corte expuso lo siguiente en fallo del 15 de abril de 1969 (juicio de Alberto Trujillo Escobar frente a Samuel Escobar Gómez), aún no publicado:

"En las legislaciones francesa y colombiana, también inspiradas en el derecho romano, se le presta bien poca consideración al vicio de la lesión en los actos jurídicos. En primer lugar, (en esta última) no se le da cabida en la generalidad de los actos onerosos y, ni siquiera, de los contratos conmutativos, en los que, por su naturaleza, debe existir una normal equivalencia o equilibrio entre las obligaciones que producen, sino que apenas si se la consagra excepcionalmente en casos especiales, como son: compraventa común de bienes (C. C. 1946 y ss.), permuta de bienes de la misma especie (ibidem, art. 1958), partición (ibidem, art. 1405), aceptación de una asignación sucesoral (ibidem, art. 1291), estipulación de intereses en el mutuo (ibidem, art. 2231), estipulación de los mismos en la anticresis (ibi-

dem, art. 2466) y cláusula penal (ibidem, art. 1601). En segundo lugar, el límite legal a partir del cual la lesión cobra operancia es excesivo, pues en la mayoría de los casos se fija en más de la mitad del justo valor (*laesio ultra dimidium*). Y, en fin, en las pocas hipótesis en que se le da carta de naturaleza, la institución funciona mecánicamente, vale decir, con independencia de su razón ética, cual es la de evitar la explotación indebida de la necesidad, la ligereza o la inexperiencia de la víctima”.

II. En la compraventa de bienes inmuebles, que, según quedó visto, es uno de los casos excepcionales en que la lesión opera como vicio del contrato, se entiende que ella es enorme respecto del vendedor cuando el precio que éste recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y respecto del comprador cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por esta. El justo precio se refiere al tiempo del contrato (art. 1947).

III. De otro lado la compraventa de bienes inmuebles, como cualquiera otro de los actos susceptibles del vicio de la lesión, puede estar o no precedida de una promesa de celebrarla. En el primero de tales eventos existen, según lo observa el recurso, dos actos distintos y unidos entre sí por un vínculo de causalidad: la promesa que genera a cargo de quienes han de ser partes en el contrato prometido (promesa bilateral) o de una sola de ellas (promesa unilateral u opción) una obligación de hacer, cuyo objeto es precisamente la celebración de dicho contrato; y este último cuyas obligaciones principales, en tratándose de la compraventa, son de dar: de tradir la cosa vendida por parte del vendedor y la correlativa de pagar el precio a cargo del comprador. Esta vinculación causal entre los referidos actos jurídicos suscita en punto de la lesión enorme un delicado problema que plantea la impugnación, cual es el de definir si este vicio opera automáticamente en todos los casos en que la ley lo erige como tal, por el sólo hecho de ofrecerse al tiempo del otorga-

miento del acto afectado y en la magnitud fijada por la ley, o si, por el contrario, habida cuenta de que las condiciones de dicho acto han debido quedar definitivamente preestipuladas en la promesa, ésta última influye en la determinación del vicio, ya para descartar totalmente la eficacia del mismo, o ya para imponer la necesidad de examinar la economía del negocio a través de todo el proceso de su desarrollo, o sea relacionando las circunstancias existentes al perfeccionarse el acto prometido con las que se dieran al tiempo de la promesa de celebrarlo.

IV. Nuestro ordenamiento positivo no contempla expresamente el precitado problema en orden a dotarlo de una solución auténtica, lo que se explica: a) por la menuada operancia que, a imitación de sus modelos, aquél le ha asignado a la lesión como vicio de los actos jurídicos; b) por el análogo prejuicio que contra la promesa de contratar reinaba en la época de la redacción del Código de Bello y aún no pocos años después, prejuicio que determinó el que esta segunda institución fuera ignorada en los dos primeros proyectos de dicha obra; que al ser definitivamente aceptada en el Proyecto Inédito se rodeara su celebración de una serie de requisitos encaminados a salvar los inconvenientes que se le atribuían; que nuestro Código de La Unión lo rechazara categóricamente y, en fin, que los legisladores de 1887 y 1918, al restablecerla y reglamentarla, lo hiciera dentro de los mismos lineamientos restrictivos trazados por Bello; y c) porque la importancia hoy reconocida a la promesa de contratar y la generalización de su empleo como instrumento adecuado al logro de nuevas modalidades del tráfico comercial y de las transacciones inmobiliarias sólo se han venido imponiendo con ritmo acentuado en el presente siglo.

V. Frente al problema en cuestión la doctrina de nuestros civilistas se ha polarizado en dos posiciones antagónicas extremas. Piensan unos que las acciones que sancionan la lesión enorme quedarían descartadas siempre que el acto lesivo estu-

viera precedido de promesa de celebrarlo. Siendo esta última obligatoria, ninguno de los prometientes podría eludir su cumplimiento sin exponerse a una ejecución coactiva y sin comprometer su responsabilidad por los perjuicios irrogados a la contraparte. Y hasta se ha dicho que al celebrar el contrato prometido, v. gr. la compraventa, este acto típico pasaría a convertirse en una convención de pago, respecto de la cual la ley no establece el vicio de la lesión, como tampoco lo hace en relación con la promesa misma que genera las obligaciones por aquélla solucionadas. Otros estiman, por el contrario, que las acciones resultantes de la lesión enorme son siempre viables respecto de los actos en que la ley las estatuye y por el sólo hecho de alcanzar el vicio el límite prefijado por la misma; que la promesa que pueda anteceder a estos actos de por sí nunca puede ser lesiva, pues élla sólo genera obligación de hacer, la de celebrar el acto prometido; o sea que en el evento de que, a la postre, se presente un desequilibrio económico y un perjuicio para una de las partes estos sólo se consuman al culminar la negociación y no al iniciarse la misma con la promesa. En la compraventa, por ejemplo, no puede haber lesión antes de que esta se celebre y, consiguientemente, nazcan la obligación de dar la cosa vendida y la correlativa de pagar un precio desproporcionado al justo valor de dicha cosa. Luego, en conclusión, la ponderación del vicio ha de referirse siempre al momento del contrato afectado, según lo prescribe la ley, y no a otro anterior cual sería el tiempo de la promesa.

VI. Encuentra la Corte que las preindicadas posiciones extremas no consultan los dictados de la equidad ni los datos que ofrece la realidad social, factores estos que condicionan toda interpretación científica y sana de la ley. Si la función de ésta es la de regular la vida colectiva al ritmo de sus cambiantes necesidades y a la justicia que debe reinar en las relaciones humanas, es deber de sus intérpretes y, en especial, de los jueces asegurar el cumplido logro de esa función. De otra parte, considera la Corte que nuestros estatutos legales sí ofre-

cen firme asidero a una solución intermedia y conforme a los criterios hermenéuticos aquí enunciados.

VII. La tesis que descarta la sanción de la lesión enorme, aún en los pocos casos en que la ley la condena, so pretexto de que el acto viciado sea consecuencia de una promesa de obligatorio cumplimiento, restringe indebidamente el menguado ámbito legal de esa institución; pugna con los dictados de la equidad y con expresos preceptos de la ley, y patrocina el fraude y la mala fé en la contratación. Exige la justicia que en todos los actos onerosos y, en especial, en los contratos conmutativos, las ventajas y los sacrificios que ellos reportan a los agentes sean proporcionados. Si nuestro ordenamiento positivo apenas sí consulta este postulado que es canon general en las legislaciones modernas y sí, por añadidura, se pretende excluir su aplicación dentro del estrecho marco que el ordenamiento le asigna, para emplear expresión de la doctrina alemana "se entroniza la usura en el comercio jurídico". Tampoco se compadece la comentada tesis con la normación legal de la lesión y de la promesa de contratar: con la de aquella, por introducir un nuevo presupuesto para las sanciones legales de dicho vicio, cual sería el de que el acto acusado no hubiera estado precedido de una promesa de celebrarlo. Con la de esta última, porque el artículo 89 de la ley 153 de 1887 expresamente subordina la validez de la misma a "que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (debió citarse el 1502) del Código Civil". De suerte que si el contrato adolece de un vicio que lo condene a la ineficacia, la promesa de celebrarlo deviene inválida y, por ende, deja de ser obligatoria. Y como precisamente la lesión enorme es un vicio dirimente en tratándose de la compraventa común y de la permuta de bienes inmuebles, de las particiones y de la aceptación de asignaciones sucesorales, conclúyese que si las condiciones económicas de estos actos, preestipuladas en una promesa, acusan desde ya la desproporción sancionada por

la ley, esa promesa también queda afectada de nulidad y no obliga a su cumplimiento. En fin, que la tesis que se critica propicia el fraude y la mala fé contractual es palmario: a quien quisiera explotar impunemente a su contraparte le bastaría lograr que el contrato usurario estuviera precedido de una promesa, que con ello tal contrato quedaría purgado de vicio.

VIII. La tesis contraria a la anteriormente expuesta, o sea la que le niega toda influencia a la promesa en la ponderación de la lesión enorme del acto prometido, tampoco se complace con la realidad social ni con los dictados de la justicia. Es un hecho innegable que la promesa de contratar ha alcanzado señalada importancia en el comercio contemporáneo y ha logrado sobreponerse a los prejuicios que antaño suscitara. Hoy día es corriente el empleo de tal promesa en muchos casos en que los interesados no pueden o no quieren perfeccionar y cumplir de inmediato el negocio que se proponen, aunque sí procuran asegurar de antemano las condiciones de este, mediante el otorgamiento de aquella. Tal suele ocurrir con inusitada frecuencia en las transacciones sobre mercaderías por fabricar y, en general, sobre cosas futuras; en las que son necesarios para su celebración y cumplimiento el lleno de ciertas formalidades habilitantes o la cancelación de gravámenes; en las que se hacen depender de la obtención de financiaciones; en las que el aplazamiento de la tradición de la cosa vendida se usa a manera de garantía del pago de su precio, especialmente cuando se trata de conceder facilidades para dicho pago, etc.

La aludida generalización del uso de la promesa de contratar también ha alcanzado notable auge en el ámbito de las transacciones inmobiliarias. El resurgimiento del formalismo y la institución del registro público, con miras a dotar a dichas transacciones de mayor seguridad y publicidad, permiten y hasta obligan la prudencia de quienes pretendan adquirir derechos sobre inmuebles a estudiar la situación histórico-jurídica de los mismos antes de perfeccionar la negociación proyec-

tada, lo que ha inducido a los interesados a definir las condiciones de ésta en una promesa cuyo cumplimiento se subordina a los resultados satisfactorios de ese estudio. Por otra parte, el enorme desarrollo urbanístico y la creciente parcelación de la propiedad rural también le han dado a la promesa de contratar nuevos empleos todavía más importantes que los hasta ahora apuntados. Las empresas urbanizadoras, constructoras de viviendas y parceladoras de fundos se han visto en la necesidad de fomentar su tráfico, concediéndole a su clientela plazos largos o medianos para el pago del precio de las ventas por cuotas o instalamentos sucesivos, con lo cual aquéllas logran el incremento de sus operaciones y una nueva fuente de financiación en el ahorro de sus clientes, a la vez que éstos pueden hacerse anticipadamente al goce de los inmuebles que desean adquirir y se benefician con las ventajas que aparea el pago escalonado del precio de los mismos en un plazo más o menos largo. El proceso de esta modalidad relativamente nueva de las transacciones inmobiliarias se inicia también con la celebración de una promesa de compraventa cuyo cumplimiento se suele diferir por el tiempo necesario para que las empresas vendedoras ejecuten las obras a su cargo y entreguen los bienes prometidos, o para que los compradores cancelen la totalidad del precio o cierta parte del mismo. Puede, entonces, ocurrir que en el interregno entre la promesa y el perfeccionamiento del contrato prometido circunstancias económicas de orden general, como las devaluaciones monetarias, y aún otras particulares como la valorización intrínseca de los inmuebles prometidos, debida al progreso de la zona de su ubicación, a las obras adelantadas por el prometiende vendedor o por las entidades públicas etc. lleguen a variar considerablemente el valor comercial de tales bienes, hasta el punto de que la variación alcance a rebasar el límite a partir del cual el desequilibrio entre ese precio comercial y el convenido en la promesa pudiera reputarse como constitutivo de lesión enorme. Claro es que en estas hipótesis y en otras semejantes el

funcionamiento mecánico de la institución, referido exclusivamente a las condiciones económicas del negocio al tiempo de su culminación, o sea con absoluta prescindencia de las que existían al planearlo y concretarlo en una promesa quizás concertada con mucha anticipación según lo propugna la tesis que ahora se critica, desconoce los móviles y la real voluntad de las partes, como también desvía la institución de la lesión enorme de los fines que han determinado su establecimiento legal, convirtiéndola eventualmente en instrumento de fraude e iniquidad. Piénsese, si nó, en la caótica situación social y jurídica que se presentaría al permitírsele a las ya aludidas empresas urbanizadoras, constructoras y parceladoras que se sirven del ahorro de su clientela para el fomento de su tráfico, desconocer las condiciones de las promesas que con ésta suelen celebrar precisamente con tal objetivo, so pretexto de que esas condiciones hayan variado en el transcurso de un lapso más o menos largo y aún por causas extrañas, como lo son las fluctuaciones monetarias o el desarrollo urbano o rural.

IX. Todas las anteriores reflexiones inducen a la Corte, según quedó anunciado, a prohibir una solución intermedia que mejor consulte la realidad social y los dictados de la justicia, solución esta que claramente surge de una interpretación científica de nuestros actuales ordenamientos legales con las siguientes determinaciones:

a) La promesa de celebrar un contrato en condiciones que ya desde el otorgamiento de la misma acusen una lesión enorme, no es obligatoria siempre y cuando que dicho contrato sea de aquellos que la ley permite rescindir por tal motivo, como la compraventa común de bienes inmuebles o la permuta de los mismos. El artículo 89 de la ley 153 de 1887 expresamente le ofrece al prometiende que ha de resultar lesionado una excepción perentoria para enervar las acciones de su contraparte: nó la de lesión enorme, porque este vicio carece de operancia legal en la promesa de contratar, en sí misma considerada, y que sólo genera obligación de hacer, la de celebrar el contrato prometido; sino

la excepción de nulidad de dicha promesa, fundada en el numeral 2º del precitado artículo, o sea por referirse ésta, a su vez, a un contrato que la ley declara ineficaz.

Lo dicho significa que la Corte tampoco comparte la opinión de quienes piensan que "los contratos ineficaces" a que se refiere aquel precepto legal sean únicamente los afectados de nulidad absoluta y no aquellos otros que sólo son rescindibles por adolecer de nulidad relativa.

El aludido precepto no autoriza tal distinción; por el contrario la condena. La fórmula de Bello y del Código Chileno expresó en general: "2º. que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces". Innecesaria y erróneamente nuestro legislador de 1887 agregó: "Por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (quiso citar el 1502) del Código Civil". Pues bien, tanto en aquella fórmula original como en esta adición quedan incluidos todos los requisitos que, conforme a los artículos 1740 y siguientes del C. Civil, de faltar al tiempo del otorgamiento del acto respectivo, aparejan la ineficacia o nulidad de este. Así, por ejemplo, la incapacidad legal de los agentes, sea absoluta o relativa, genera dicha ineficacia. Luego, el precepto que se comenta cobija por igual, la nulidad absoluta y la relativa.

b) Perfeccionando el acto prometido, el agente que se considere lesionado puede incoar las acciones de la ley. Entonces, de conformidad con las reglas generales pertinentes a la carga de la prueba, le corresponderá acreditar idóneamente, tanto la existencia del acto impugnado como la consumación al tiempo de la celebración del mismo de la lesión enorme sufrida. Pero el demandado no queda por ello desprovisto de defensa, sino que a su vez puede proponer a manera de excepción el hecho de que el negocio en cuestión no se realizó de manera instantánea, sino que fue el fruto de un proceso de gestación más o menos dilatado en el cual las condiciones del mismo quedaron definitivamente preestipuladas en una promesa otorgada cuando tales condiciones no estructuraban le-

sión en el grado sancionado por la ley. Desde luego, la prosperidad de esta excepción depende de la plena demostración de sus elementos axiológicos, a saber: la existencia de la promesa válida, otorgada por escrito como lo prescribe la ley *ad substantiam*, y que las condiciones económicas pactadas en dicha promesa eran entonces equitativas o, a lo menos, que no alcanzaban a estructurar el vicio legal.

X. Las preindicadas determinaciones que implica la solución intermedia adoptada por la Corte encuentran también firme apoyo en el postulado de la buena fé en la ejecución de los actos jurídicos consagrado en el artículo 1603 del C. Civil, el que resultaría manifiestamente quebrantado cuando quien ha prometido la celebración de un acto en condiciones normales y justas, y, por ende, benéficas para él, pretende después prevalerse de expresiones literales empleadas por la ley como las de los artículos 1947 y 2231 para aprovecharse de modificaciones económicas que también eran normalmente previsibles dada la índole del negocio y la prospectada duración de su desarrollo.

XI. En el presente caso la parte demandada ha hecho consistir su defensa en la excepción cuya procedencia admite la Corte, según lo anteriormente dicho, y los cargos primero y segundo del recurso extraordinario tocan con el mismo aspecto, en cuanto le imputan al sentenciador errores de hecho en la apreciación, tanto de la escritura 124 del 1º de febrero de 1957 como del dictámen pericial practicado en el juicio, medios estos que establecerían los elementos axiológicos de la referida excepción. En cuanto a la escritura se dice que el Tribunal no tuvo en cuenta que ella prueba que la compraventa que contiene constituye el cumplimiento de una promesa celebrada entre las mismas partes en junio de 1956, y en cuanto al dictámen se censura que este se hubiera tomado como fundamento de las decisiones decretadas, siendo así que dicho dictámen se contrajo al avalúo del inmueble en la fecha de la escritura, o sea de la compraventa del mismo, cuando en el sentir del censor “el

avalúo pertinente sería el que se hubiera dado a las cosas el día en que se firmó la promesa que dió lugar a ese otro contrato”.

XII. Cabe observar, en primer término, que las precipitadas censuras fallan por su base, como quiera que lo que resulta es que el sentenciador no incurrió en los errores de hecho que se le artibuyen. Insistentemente viene repitiendo la Corte que los errores de esta índole, censurables en casación dentro del ámbito de la causal primera, únicamente se estructuran en las hipótesis de que el sentenciador haya supuesto prueba que no existe en los autos, o haya ignorado total o parcialmente la que está presente en estos. Ninguna de estas hipótesis se da en el presente caso en relación con los medios probatorios que el recurso dice que fueron erróneamente apreciados por el Tribunal. El fallo acusado no ignoró la referencia que en la escritura 124 se hace a la promesa de contrato que se dice haber precedido al otorgamiento de aquél: “Es cierto —expresa— que en el mencionado instrumento público declaró que daba cumplimiento a la promesa de contrato suscrita el primero de junio de 1956”. Mas aún, del supuesto de la existencia de tal promesa deduce el sentenciador argumento corroborante de la lesión sufrida por la vendedora en razón de la celebración del contrato prometido: “Imposible suponer que si realmente en esa fecha el inmueble valía \$ 2.000.00 ocho meses después, cuando se realizó la compraventa, tuviera el precio de \$ 30.900.00”. Otro tanto ocurre en relación con el aludido dictámen pericial, al que el fallo acusado se refiere también expresamente así: “Los peritos que intervinieron en el juicio avaluaron el inmueble para el primero de febrero de 1957, fecha precisa en que se realizó la compraventa, o sea la que conforme al artículo 1947 y la jurisprudencia interpretativa del mismo debe tenerse en cuenta, en la cantidad de \$ 30.900.00 m/cte.”. Tiénese, pues, que ni el sentenciador cercenó el contenido de la escritura en lo tocante a la alusión que ésta hace de la antecedente promesa de otorgarla, como tampoco erró en cuanto a la fecha y contenido del dictámen pe-

cial. Estas solas consideraciones indican que los cargos que se despachan parten de un supuesto equivocado frente a la preceptiva del recurso extraordinario y que, por ende, no pueden prosperar.

XIII. Pero es más: aún en el caso de que el fallo impugnado realmente le hubiera negado toda influencia a la promesa respecto del contrato de compraventa cuya rescisión se impetra en este juicio, el pronunciamiento del mismo no podría ser distinto, porque la excepción propuesta al respecto por el demandado carece de prueba idónea en los autos. En efecto: siendo la promesa de contratar un acto solemne que debe constar por escrito, su celebración no puede ser acreditada por medio distinto de este escrito, como lo sería la confesión contenida en la escritura 124; y, además, dicha parte demandada tampoco estableció, mediante la prueba idónea que lo es el dictámen pericial, que las condiciones económicas del negocio pactadas en la promesa no eran lesivas en su época, omisión ésta que deja en pie la presunción en contrario que deduce el Tribunal acerca de la improbabilidad de que entre el primero de junio de 1956 y el primero de febrero de 1957 el justo precio de lo vendido hubiera variado de \$ 2.000.00 a \$ 30.900.00.

XIV. Al interpretar, en concordancia con otras pruebas, el contrato de compraventa celebrado entre Agustina de Rodríguez y Ernesto Fandiño García mediante la tantas veces mencionada escritura 124 del 1º de febrero de 1957, estimó el sentenciador que el objeto principal de la venta estaba constituido por el inmueble especificado en dicho instrumento como un cuerpo cierto, y que los derechos hereditarios que también se dicen vendidos junto con éste son accesorios del mismo. "La transferencia de los derechos hereditarios, reza el fallo, tuvo como objeto, según se explicó en la escritura asegurarle al comprador cualquier válida defensa del bien adquirido, ante una posible revisión de los juicios de sucesión a que los mismos derechos se refieren. Por otro aspecto con la escritura Nº 1029 otorgada el 11 de septiembre de 1946, en la Notaría de Girardot, es decir

con anterioridad a la compraventa, se protocolizó la sucesión de la señora Agustina Oviedo de Páez, al cual juicio estaban vinculados los derechos hereditarios cedidos, junto con la partición en ella verificada, en la cual se le adjudicó a la vendedora cedente la totalidad del dominio sobre el inmueble enajenado principalmente. De tal adjudicación da cuenta el certificado ya mencionado, al explicar cuál era el título de adquisición de la misma vendedora. Es así como el derecho sucesoral quedó confundido con el dominio transferido, por ser aquel el antecedente de este".

XV. El precitado fundamento del fallo, que implica principalmente, según se ve, una interpretación del contrato de compraventa sub-lite, no ha sido atacado directamente en el recurso extraordinario mediante la demostración que sería de rigor, de un yerro jurídico cometido en la calificación de la naturaleza de dicho contrato, ni indirectamente a consecuencia de un error de derecho o de hecho en la apreciación de las pruebas pertinentes. En el tercer cargo se pretende que el Tribunal interpretó indebidamente el libelo de la demanda al no tener en cuenta que en este se impetra la rescisión de un contrato que, al decir del actor, tiene por objeto dos cosas distintas, un cuerpo cierto inmueble y unos derechos sucesorales, vendidos conjuntamente por un precio único de \$ 2.000.00. Y en el mismo cargo, como también en el segundo, se censura que dicho Tribunal hubiera fundado su decisión en un avalúo que se refiere exclusivamente a aquel inmueble, sin consideración alguna de estos derechos sucesorales. Este ataque indirecto a la interpretación que el sentenciador le diera al contrato mismo de compraventa es improcedente, pues en forma alguna demuestra contraevidencia en este punto. Considerando el fallo acusado que los derechos sucesorales se incluyeron en la compraventa como un accesorio del objeto principal del mismo, o sea del inmueble vendido y habiendo verificado, igualmente, que "el precio pagado fue aproximadamente veinte veces inferior al justo", es inconducente alegar que la

demanda se refirió a ambos bienes y es contrario a la realidad procesal pretender que no hubo lesión enorme cuando el solo justiprecio de uno de ellos, calificado como el principal por el sentenciador, demuestra la considerable desproporción entre el mismo y el precio pagado por el comprador.

Por las razones expuestas el recurso no prospera.

RESOLUCION

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia

de fecha 30 de septiembre de 1965, proferida por el Tribunal Superior de Bogotá en el juicio ordinario seguido por Campo Elías Herrera contra Ernesto Fandiño García.

Las costas del recurso son de cargo de la parte recurrente.

Cópiase, notifíquese, publíquese, devuélvase e insértese en la Gaceta Judicial.

Guillermo Ospina Fernández, Flavio Cabrera Dussán, Ernesto Cediél Angel, Gustavo Fajardo Pinzón, César Gómez Estrada, Enrique López de la Pava.

Eduardo Murcia P., Secretario.