El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

**TEMAS: DEBIDO PROCESO / TUTELA CONTRA DECISIÓN JUDICIAL / REQUISITOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DE PROCEDIBILIDAD / DEFECTO SUSTANTIVO / DECISIÓN TOMADA CON BASE EN NORMAS NO APLICABLES / DEFECTO FÁCTICO / NO VALORAR PRUEBAS PERTINENTES / CASO: LESIÓN ENORME / ESTIMACIÓN DEL VALOR REAL.**

La Corte Constitucional en sentencia C-543 de 1992 declaró inconstitucional el artículo 40 del Decreto 2591 de 1991 que autorizaba la tutela contra providencias judiciales. A pesar de ello, enseñó inicialmente que el amparo resultaba procedente cuando se incurría en vía de hecho, concepto que ha desarrollado a lo largo de su jurisprudencia hasta sintetizar los requisitos generales y las causales específicas de procedencia de la solicitud de amparo frente a esa clase de decisiones. (…)

… la Corte ha identificado como causales específicas de procedencia de la acción, las siguientes: “...7.4.- Defecto material o sustantivo: tiene lugar cuando la decisión se toma con fundamento en normas inexistentes o inconstitucionales, cuando existe una contradicción evidente y grosera entre los fundamentos y la decisión, cuando se deja de aplicar una norma exigible para el caso o cuando se otorga a la norma jurídica un sentido que no tiene.” (…)

Sobre tal defecto ha dicho la Corte Constitucional:

“Defecto sustantivo o material se presenta cuando “la autoridad judicial aplica una norma claramente inaplicable al caso o deja de aplicar la que evidentemente lo es, u opta por una interpretación que contraríe los postulados mínimos de la razonabilidad jurídica”…

Considera el demandante que se incurrió en defecto sustantivo al negar la pretensión de rescisión por lesión enorme en el contrato referido, que formuló como subsidiaria, porque se interpretó de manera indebida el artículo 1947 del Código Civil, al considerar el juzgado que se respetó el que valor catastral del bien, sin analizar el dictamen pericial practicado en el curso del proceso.

En el caso bajo estudio, considera la Sala que el defecto sustantivo sí se produjo, porque el juzgado estimó como justo el precio pagado por la compradora con fundamento en el avalúo catastral del inmueble del que adquirió el 50%, con el argumento de que para el año 2015 no existía norma que obligaba la denuncia del precio real, como lo hace la ley 1943 de 2018.

Sin embargo, esa ley no resultaba aplicable al asunto que se sometió a la decisión del juzgado, esto es, a la rescisión de un contrato de compraventa por lesión enorme, en razón a que de asuntos como ese no se ocupó.

…el defecto fáctico se produce en su dimensión omisiva, cuando sin razón justificada el juez se niega valorar las pruebas que obran en el proceso o a dar por probado un hecho que aparece claramente en el proceso; en la dimensión positiva, cuando a pesar de que las pruebas reposan en el proceso las interpreta de manera errada o las valora a pesar de ser ilegales o indebidamente practicadas o recaudadas. Pero además, el error en la apreciación probatoria debe tener incidencia en la vigencia y eficacia de los derechos fundamentales…

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL**

## SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

Magistrada Ponente: Claudia María Arcila Ríos

Pereira, abril veintitrés (23) de dos mil veinte (2020)

Acta No. 149 del 23 de abril de 2020

Expediente No. 66400-31-89-001-2019-00195-02

Procede la Sala a decidir la impugnación propuesta por el señor Ariel Antonio Morales López frente a la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de La Virginia, el 13 de diciembre de 2019, en la acción de tutela por él instaurada contra el Juzgado Promiscuo Municipal de esa misma localidad, a la que fueron vinculados los señores Juan Alberto y Paula Tatiana González Arango.

**A N T E C E D E N T E S**

1. Relató el demandante los hechos que admiten el siguiente resumen:

1.1 El 16 de octubre de 2018 formuló demanda de nulidad del contrato de compraventa, celebrado mediante escritura pública No. 0959 del 4 de diciembre de 2015, otorgada por la Notaría Única del Círculo de La Virginia, por medio de la cual vendió a la señora Marleny Arango García el 50% del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-95205.

1.2 Como pretensión subsidiaria solicitó se declarara su rescisión por lesión enorme, en atención a que el precio estipulado fue ostensiblemente inferior a la mitad del justo, el cual fue establecido catastralmente en $7.700.000.

1.3 La demanda se presentó contra los señores Juan Alberto y Paula Tatiana González Arango en su condición de herederos de Marleny Arango García, quien falleció el 17 de enero de 2017. Mediante escritura pública No. 1.058 del 14 de noviembre de 2017 se liquidó la herencia de la citada señora y se les adjudicó el 100% de su patrimonio, constituido únicamente por aquel inmueble.

1.4 Para no incurrir en indebida acumulación de pretensiones, en la demanda planteó hechos distintos y comunes a la principal y a la subsidiaria. Para fundamentar la primera dijo que la compradora no canceló el valor acordado y en relación con la segunda, indicó que el precio pactado vulneraba sus intereses como vendedor.

1.5 Al responder aquel escrito, se argumentó que la acción inicial no había sido la correcta frente a la pretensión principal de nulidad de instrumento público y que no se podía establecer una lesión enorme, pues se había tenido en cuenta el avalúo catastral para suscribir la escritura pública.

1.6 Se practicaron los interrogatorios de parte, se escucharon los testimonios y se aportó dictamen pericial de arquitecta quien concluyó que para la fecha de la celebración del contrato de compraventa el avalúo comercial del bien ascendía a $136.552.044 y que en consecuencia, la mitad es de $68.276.022.

1.7 En sentencia proferida el 25 de octubre de 2019 se desestimaron las pretensiones de la demanda. Se argumentó que la acción impetrada era incorrecta, pues en el evento de no haberse pagado el precio convenido, se ha debido iniciar una acción de cumplimiento o de resolución de contrato. Frente a la pretensión subsidiaria, consideró que no se afectó el justo precio, ya que se tuvo en cuenta el avalúo catastral para el año 2015 y “no existía norma que obligaba la denuncia del precio real, como la actual Ley de Financiamiento” y que las pretensiones en general, “fueron establecidas en forma contradictoria”.

1.8 La acción satisface los requisitos generales de procedencia, ya que debido a la errónea interpretación de las normas que regulan la materia, se vulneraron sus garantías procesales; al tratarse de un proceso de única instancia, no procede recurso alguno; no han transcurrido más de seis meses desde cuando se dictó la decisión y esta no se profirió en acción de tutela.

1.9 En relación con los presupuestos específicos señaló que el juzgado demandado incurrió en indebida interpretación de los artículos 1934, 1947 y 1501 del Código Civil, al ignorar que el precio es uno de los elementos esenciales del contrato de compraventa; la falta de pago vicia de nulidad el contrato y no es un incumplimiento que permita su resolución.

Además, se cumplen los requisitos jurisprudenciales sobre la lesión enorme ya que con el dictamen pericial, que no fue controvertido por su contraparte, se determinó la desproporción del valor acordado, se trató de una venta admitida por el legislador y el bien se encontraba en poder de los herederos de la causante, lo que los legitima en la causa por pasiva.

También desconoció el artículo 88 del Código General del Proceso, pues la determinación de pretensiones principales y subsidiarias no afectan la técnica jurídica, siempre y cuando se especifiquen ordenadamente y se diferencien los hechos que sustentan cada una; por tanto, en este caso era posible formular pretensiones así se excluyeran entre sí, máxime cuando esa norma exige para la acumulación de pretensiones, que la competencia y el trámite sean iguales, lo que se cumple en este caso.

2. Considera lesionado el derecho al debido proceso y para su protección, solicita se ordene proferir una nueva providencia teniendo en cuenta la interpretación adecuada de las normas o, en subsidio, que el juez de tutela acceda a las pretensiones de su demanda.

**A C T U A C I Ó N P R O C E S A L**

1. Por auto del 3 de diciembre pasado se admitió la demanda y se ordenó vincular a los señores Juan Alberto y Paula Tatiana González Arango.

2. En el trámite de la primera instancia se produjeron los siguientes pronunciamientos:

2.1 El funcionario accionado informó que en su despacho se tramitó el proceso verbal sumario promovido por el actor, el que se decidió con sentencia del 22 de octubre del año pasado, en la que se declaró probada la excepción de no existencia de la nulidad invocada y se negaron las pretensiones de la demanda con sustento en que las súplicas se contradicen, toda vez que al reclamar la nulidad por falta de pago, no resultaba posible alegar, a la vez, que se recibió un pago inferior a la mitad del justo precio de la cosa vendida; el precio que se ha debido tener en cuenta para la fecha de la firma del contrato era el del avalúo catastral y no el comercial, como lo solicitó el demandante y se analizaron las razones por las cuales la escritura de compraventa no estaba viciada de nulidad.

2.1 Los señores Juan Alberto y Paula Tatiana González Arango manifestaron que la interpretación normativa realizada por el juzgado accionado fue adecuada, ya que una cosa es la nulidad del contrato y otra la nulidad de la escritura pública, conceptos que confundió el actor. De igual forma, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, la compraventa se estima perfeccionada cuando las partes convienen la cosa y el precio, requisitos que se cumplieron en este caso, motivo por el cual el contrato suscrito entre los señores Marleny Arango García y Ariel Antonio Morales López es válido. Tampoco se incurrió en causal alguna de nulidad de escritura pública. Frente a la lesión enorme dijo que la posición asumida por el accionante es contradictoria y excluyente, primero porque dice que no recibió el precio y formula demanda de nulidad del contrato y de la escritura por esa razón, y segundo, porque para promover la lesión enorme se requiere la validez del contrato y de la escritura pública, solo que al recibir el precio, este es menor de la mitad del justo. Por otra parte, según la escritura pública, el vendedor recibió el pago de $7.700.000 que representa el 50% de $15.253.000 del avalúo catastral y por ello no recibió menos de la mitad del justo precio. Así mismo, “si es del avalúo comercial, estimado por las partes, para la fecha en que se celebró el contrato, recibió más de la mitad del justo precio, es decir, que de una u otra forma, no recibió menos de la mitad de justo precio”. Finalmente la acción que debía ejercer el demandante, por no recibir el pago, no era la de nulidad ni la de lesión enorme, sino la de resolutoria o de incumplimiento del contrato.

3. Mediante sentencia del 13 de diciembre de 2019 el Juzgado Promiscuo del Circuito local resolvió declarar improcedente el amparo invocado.

Para decidir así, consideró, luego de verificar el cumplimiento de los presupuestos generales de procedencia de la tutela, que en este caso la interpretación normativa con sustento en la que el juzgado accionado definió la cuestión, no luce arbitraria ni caprichosa, pues analizó cada uno de los elementos del contrato y concluyó que no se lograron acreditar los vicios planteados en la demanda, motivo por el cual la compraventa es válida. También es razonable el argumento que expuso ese despacho, según el cual la acción que se ha debido impetrar era la de recisión del contrato, por motivo del incumplimiento de las partes, de conformidad con el artículo 1546 del Código Civil.

4. Inconforme con esa decisión el accionante lo impugnó. Adujo que contrario a lo considerado en esa providencia, la indebida interpretación de la norma sí constituye una causal de procedencia del amparo; esa irregularidad se presentó porque el juez accionado desconoció las normas que regulan la materia, como quiera que se abstuvo de resolver sobre el juicio relacionado con la diferencia entre la nulidad y la resolución del contrato, ni tuvo en cuenta que el precio es un elemento esencial del contrato y que su pago fue consignado de forma engañosa, circunstancia que corroboraron los testigos al referir que “el presunto valor fue otro entregado en distintas épocas”, lo cual “obedece al adelantamiento de un proceso de nulidad”. De otro lado, la juez de tutela omitió resolver sobre el planteamiento de la interpretación inadecuada del artículo 1947 del Código Civil, relativo a la pretensión subsidiaria de lesión enorme, máxime cuando se aludió al dictamen pericial aportado. Tampoco se pronunció sobre la posibilidad de acumular las pretensiones, cuando se presenta una principal y otra subsidiaria, en los términos del artículo 88 numeral 2 del Código General del Proceso.

Solicita se analicen todos esos alegatos, se revoque el fallo de primera instancia y se conceda la protección invocada.

5. En esta sede, por auto de 27 de febrero último, teniendo en cuenta que se había dejado de notificar al señor Juan Alberto González Arango del fallo y del auto que concedió la impugnación, se ordenó devolver el expediente al juzgado de origen a fin de que realizara esas notificaciones. Corregida esa omisión el proceso retorno a esta Sala.

**C O N S I D E R A C I O N E S**

1. El fin de la acción de tutela es la protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, concedida a todas las personas por el artículo 86 de la Constitución Política, ante su vulneración o amenaza generada por cualquier autoridad pública y aun por los particulares en los casos previstos por el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991.

2. Corresponde a la Sala determinar si en este caso procede la acción de tutela frente a la sentencia por medio de la cual el funcionario accionado desestimó las pretensiones de la acción instaurada por el actor. De serlo, se establecerá si en esa decisión se vulneró el derecho al debido proceso cuya protección se reclama.

3. La Corte Constitucional en sentencia C-543 de 1992 declaró inconstitucional el artículo 40 del Decreto 2591 de 1991 que autorizaba la tutela contra providencias judiciales. A pesar de ello, enseñó inicialmente que el amparo resultaba procedente cuando se incurría en vía de hecho, concepto que ha desarrollado a lo largo de su jurisprudencia hasta sintetizar los requisitos generales y las causales específicas de procedencia de la solicitud de amparo frente a esa clase de decisiones.

Así entonces ha enlistado como condiciones generales de procedencia, que deben ser examinadas antes de pasar al análisis de las causales específicas, las siguientes[[1]](#footnote-1).:  “*(i) Que la cuestión que se discuta tenga una evidente relevancia constitucional; (…) (ii) Que se hayan agotado todos los medios de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio iusfundamental irremediable;(…) (iii) Que se cumpla con el requisito de la inmediatez;(…) (iv) Que, tratándose de una irregularidad procesal, quede claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora. (…) (v) Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados, y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial siempre que esto hubiere sido posible;(…) y (vi) Que no se trate de sentencias de tutela (…)*”.

Superado ese primer análisis, la Corte ha identificado como causales específicas de procedencia de la acción, las siguientes*[[2]](#footnote-2): “7.1.- Defecto orgánico: ocurre cuando el funcionario judicial que profirió la sentencia impugnada carece, en forma absoluta, de competencia. 7.2.- Defecto procedimental absoluto: surge cuando el juez actuó totalmente al margen del procedimiento previsto por la ley. 7.3.- Defecto fáctico: se presenta cuando la decisión impugnada carece del apoyo probatorio que permita aplicar la norma en que se sustenta la decisión, o cuando se desconocen pruebas que afectarían el sentido del fallo. 7.4.- Defecto material o sustantivo: tiene lugar cuando la decisión se toma con fundamento en normas inexistentes o inconstitucionales, cuando existe una contradicción evidente y grosera entre los fundamentos y la decisión, cuando se deja de aplicar una norma exigible para el caso o cuando se otorga a la norma jurídica un sentido que no tiene. 7.5.- El error inducido: acontece cuando la autoridad judicial fue objeto de engaños por parte de terceros, que la condujeron a adoptar una decisión que afecta derechos fundamentales. 7.6.- Decisión sin motivación: se presenta cuando la sentencia atacada carece de legitimación, debido a que el servidor judicial incumplió su obligación de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos que la soportan. 7.7.- Desconocimiento del precedente: se configura cuando por vía judicial se ha fijado un alcance sobre determinado tema, y el funcionario judicial, desconoce la regla jurisprudencial establecida. En estos eventos, la acción de tutela busca garantizar la eficacia jurídica del derecho fundamental a la igualdad. 7.8.- Violación directa de la Constitución que se deriva del principio de supremacía de la Constitución, el cual reconoce a la Carta Política como un supuesto plenamente vinculante y con fuerza normativa”.*

4. Las pruebas aportadas, que obran en el disco compacto visible a folio 15 del cuaderno No. 1, acreditan los siguientes hechos:

4.1 El señor Ariel Antonio Morales López, por intermedio de apoderada, formuló demanda para obtener de forma principal se decretara la nulidad del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública No. 0959 del 4 de diciembre de 2015, otorgada por la Notaría Única del Círculo de La Virginia; en subsidio, pidió se declarara su rescisión por lesión enorme.

Como hechos comunes a ambas pretensiones se indicó que los señores Ariel Antonio Morales López y Marleny Arango García suscribieron el citado contrato, sobre el bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-95205, el que se adjudicó a los demandados Juan Alberto y Paula Tatiana González Arango, herederos de aquella.

Para fundamentar la súplica principal se dijo en acápite diferente, que la vendedora incumplió la cláusula del precio, pues no pagó suma alguna, circunstancia que anula el contrato.

La subsidiaria se edificó en la circunstancia de ser el precio acordado, $7.700.000, inferior a la mitad del real, pues a la fecha de la firma del contrato el valor de inmueble era superior a $100.000.000[[3]](#footnote-3).

4.2 Los señores Juan Alberto y Paula Tatiana González Arango, contestaron la demanda. Su apoderado señaló que: a) el precio acordado tuvo en cuenta el avalúo catastral del inmueble, que ascendía a $15.253.000, tal como se desprende de la factura de impuesto predial; b) ese precio es justo, pues se trata de un bien clasificado en estrato dos; c) el demandante recibió el precio convenido, además no se entiende el motivo por el cual nunca hizo reclamo a la compradora y solo lo viene a hacer ahora a sus herederos; d) no se reúnen los requisitos de nulidad de escritura pública; e) las pretensiones son contradictorias y excluyentes ya que se solicita la nulidad de la escritura pública, porque no recibió el precio estipulado, pero de manera subsidiaria pide se le reconozca la lesión enorme, cuando esta última figura aplica cuando en defintiva se ha recibido el precio; f) la acción de nulidad o de lesión enorme siempre debe dirigirse contra las partes del contrato es decir Ariel Antonio Morales López y Marleny Arango García, mientras que los herederos de esta son adquirientes en sucesión y de buena fe y g) para la procedencia de la lesión enorme es necesario que, entre otros presupuestos, la cosa permanezca en poder del comprador, lo que no ocurre aquí ya que la compradora falleció y el bien fue asignado a sus hijos[[4]](#footnote-4).

4.3 Entre las pruebas documentales aportadas se encuentran las siguientes:

4.3.1 Escritura pública No. 0959 del 4 de diciembre de 2015, otorgada por la Notaría Única del Círculo de La Virginia, por medio de la cual el señor Ariel Antonio Morales López transfirió a Marleny Arango García, a título de venta, el 50% del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-95205, por $7.700.000, que el vendedor declara haber recibido de manos de la compradora, en la misma fecha, a entera satisfacción”[[5]](#footnote-5).

4.3.2 Factura de impuesto predial unificado, del 29 de enero de 2015, en la que se da un avalúo a ese inmueble de $15.253.000[[6]](#footnote-6).

4.3.3 Dictamen pericial en el que se determinó que el avalúo comercial del citado bien, para el mes de diciembre de 2015, era de $136.552.044[[7]](#footnote-7).

4.4 Mediante sentencia del 22 de octubre de 2019, el Juzgado Promiscuo Municipal de La Virginia negó las pretensiones elevadas, tanto la principal como la subsidiaria.

Para decidir así, consideró, frente a la primera, que el contrato de compraventa reúne todos los requisitos legales y que la falta de pago sería objeto de pretensión diferente, como la resolución o el cumplimiento del contrato.

Respecto de la segunda, estimó que a pesar de que esa pretensión se contradice con aquella principal, lo cierto es que en este caso no se afectó el justo precio, ya que se aportó factura de impuesto predial correspondiente al año en que se suscribió el contrato que da un avalúo catastral al bien de $15.253.000 y la venta se hizo por $7.700.000, suma que supera el 50% del valor del inmueble.

También expresa el fallo que para la fecha en que se suscribió el contrato no existía norma que impidiera tomar como referencia el avalúo catastral, como en la actualidad lo hace la Ley 1943 de 2018 que estipula para esos efectos tener en cuenta el avalúo comercial; el precio lo eligieron las partes de mutuo acuerdo y en este momento no puede alegar el actor un hecho del que fue conocedor cuando realizó el negocio.

Se agregó que la parte demandante adujo que no se había cancelado valor alguno por la venta, pero invoca también la lesión enorme, entonces se pregunta ¿hubo o no hubo pago?

Finalmente, en relación con el dictamen pericial aportado, dijo “no se ahondará en ello ya que la petición que debió invocar la parte demandante fue la resolución del contrato por falta del pago o del incumplimiento de sus cláusulas y en esa pretensión, de haberla planteado, sí era necesario acreditar la ausencia del pago del precio, razón por la que con ese testimonio nada se aporta a la pretensión planteada” Además, ese dictamen resulta innecesario porque, reitera, para la época de la negociación era procedente realizar la venta de acuerdo con el avalúo catastral[[8]](#footnote-8).

5. En el caso concreto, se encuentran satisfechos los requisitos generales de procedencia del amparo constitucional frente a decisiones judiciales, porque: a) de acuerdo con los hechos narrados en el escrito por medio del cual se formuló la acción, el asunto tiene relevancia constitucional, en razón a que involucra el derecho al debido proceso; b) la sentencia en la que el actor encuentra vulnerados los derechos cuya protección se reclama, se dictó en un proceso de única instancia y por ello no procede recurso alguno en su contra; c) se cumple el presupuesto de la inmediatez porque la mencionada providencia se dictó 22 de octubre de 2019 y el amparo se promovió el 3 de diciembre siguiente[[9]](#footnote-9); d) las irregularidades alegadas tienen directa incidencia en la decisión atacada; e) se identificaron los hechos generadores de la vulneración y f) no se controvierte una sentencia dictada en proceso de tutela.

6. En relación con los requisitos específicos, respecto de la pretensión principal, la de nulidad absoluta del contrato de compraventa referido, considera el demandante que el juzgado incurrió en defecto sustantivo, por interpretar indebidamente los artículos 1934 y 1501 del Código Civil, porque desconoció que el precio es uno de los elementos esenciales de ese contrato y que la falta de pago origina nulidad.

Sobre tal defecto ha dicho la Corte Constitucional:

*“Defecto sustantivo o material se presenta cuando “la autoridad judicial aplica una norma claramente inaplicable al caso o deja de aplicar la que evidentemente lo es, u opta por una interpretación que contraríe los postulados mínimos de la razonabilidad jurídica”[[10]](#footnote-10). De esta manera, la Corte en diversas decisiones ha venido construyendo los distintos supuestos que pueden configurar este defecto, los cuales fueron recogidos sintéticamente en la sentencia SU-649 de 2017, la cual se transcribe en lo pertinente:*

*“Esta irregularidad en la que incurren los operadores jurídicos se genera, entre otras razones: (i) cuando la decisión judicial se basa en una norma que no es aplicable, porque: (a) no es pertinente, (b) ha sido derogada y por tanto perdió vigencia, (c) es inexistente, (d) ha sido declarada contraria a la Constitución, (e) a pesar de que la norma cuestionada está vigente y es constitucional, no se adecúa a la situación fáctica a la cual se aplicó, porque la norma utilizada, por ejemplo, se le dan efectos distintos a los señalados expresamente por el legislador; (ii) a pesar de la autonomía judicial, la interpretación o aplicación de la norma al caso concreto, no se encuentra, prima facie, dentro del margen de interpretación razonable o  “la aplicación final de la regla es inaceptable por tratarse de una interpretación contraevidente (interpretación contra legem) o claramente perjudicial para los intereses legítimos de una de las partes”[[11]](#footnote-11)o se aplica una norma jurídica de forma manifiestamente errada, sacando de los parámetros de la juridicidad y de la interpretación jurídica aceptable la decisión judicial; (iii) no se toman en cuenta sentencias que han definido su alcance con efectos erga omnes, (iv) la disposición aplicada se torna injustificadamente regresiva o contraria a la Constitución; (v) un poder concedido al juez por el ordenamiento jurídico se utiliza “para un fin no previsto en la disposición”; (vi) cuando la decisión se funda en una hermenéutica no sistémica de la norma, con omisión del análisis de otras disposiciones que regulan el caso o (vii) se desconoce la norma constitucional o legal aplicable al caso concreto”.*

*Y es que, la independencia y la autonomía de los jueces para aplicar e interpretar una norma jurídica en la solución del caso sometido a su estudio, no es absoluta, pues la actividad judicial debe desarrollarse dentro del parámetro de la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución que pueden afectarse con la indebida interpretación de una norma, con su inaplicación y con la aplicación de un precepto inexistente. Es decir, que dicha actividad debe ceñirse al carácter normativo de la Constitución (artículo 4º de la CP), la obligación de dar eficacia a los derechos fundamentales (artículo 2º Superior), de la primacía de los derechos humanos (artículo 5º de la Constitución), el principio de legalidad contenido en el derecho fundamental al debido proceso (artículo 29 de la CP), y la garantía al acceso a la administración de justicia (artículo 228 Superior)…”[[12]](#footnote-12)*

Revisada la sentencia en la que encuentra el actor lesionados sus derechos y que se resumió en otro aparte de esta providencia, surge evidente que el juzgado negó la pretensión principal formulada en la demanda, en razón a que la falta de pago del precio en el contrato de compraventa, no genera nulidad como la que se pretendía fuera declarada.

En efecto, el artículo 1740 del Código Civil, dice que es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes, y que puede ser absoluta o relativa.

El 1741, reza: *“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

*Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.*

*Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.*

De otro lado, el artículo 1849 del Código Civil dice que la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, este es el precio. De esa definición, en efecto, surge sin duda alguna que el último es elemento esencial de esa especie de contrato.

Empero, en la demanda propuesta por el actor para obtener la nulidad del que celebró con la señora Marleny Arango García, no se alegó la ausencia de tal elemento, sino la falta de pago que no lo afecta de nulidad, como lo concluyó el juez accionado.

Por esa razón, no puede decirse que desconoció el citado funcionario el artículo 1934 del Código Civil, que dice: “*Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores”,* pues esa disposición tampoco consagra nulidad alguna por el incumplimiento de la principal obligación del comprador, aunque se hubiese dicho en el instrumento público respectivo que el valor que se dio al bien hubiese sido pagado.

Tampoco el 1501 de la obra citada, que define las cosas que son de la esencia de un contrato, la que son de su naturaleza y las puramente accidentales, en razón a que no dejó de apreciarse que el precio en la compraventa atacada es elemento esencial de la negociación; eso no fue motivo de controversia en el proceso, en el que planteó el accionante su no pago por la adquirente, a pesar de que en el documento que recoge la venta se dijo que sí se había hecho.

Así las cosas, considera la Sala que no se configuró el defecto sustantivo por el juzgado accionado, en cuanto negó la pretensión principal de la demanda, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Constitucional que se citó con anterioridad, toda vez que para resolverla acudió a las normas civiles que regulan lo relacionado con la nulidad de los contratos, lo hizo bajo una interpretación razonable, que por tanto, no puede calificarse de arbitraria, abusiva o caprichosa y que no justifica la intervención del juez constitucional.

7. Considera el demandante que se incurrió en defecto sustantivo al negar la pretensión de rescisión por lesión enorme en el contrato referido, que formuló como subsidiaria, porque se interpretó de manera indebida el artículo 1947 del Código Civil, al considerar el juzgado que se respetó el que valor catastral del bien, sin analizar el dictamen pericial practicado en el curso del proceso.

Como se expresara en otro aparte de esa providencia, el juzgado accionado negó la pretensión de que se trata, a pesar de que se contradice con la formulada como principal, porque no se afectó el justo precio, ya que se aportó factura de impuesto predial correspondiente al año en que se suscribió el contrato que da un avalúo catastral al bien de $15.253.000 y la venta se hizo por $7.700.000, suma que supera el 50% del valor del inmueble. Además, dejó de analizar el dictamen pericial practicado, con el argumento de que el demandante ha debido pedir la resolución del contrato por falta del pago o incumplimiento de sus cláusulas, evento en el cual sí resultaba menester acreditar la ausencia del pago del precio, “razón por la que con ese testimonio nada se aporta a la pretensión planteada” y agregó que ese dictamen resultaba innecesario porque, reitera, para la época de la negociación era procedente realizar la venta de acuerdo con el avalúo catastral.

El artículo 1947 del Código Civil, dice:

“*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 produce pues la lesión cuando el desequilibrio alcanza la magnitud prevista en el precepto citado, por lo que es del caso, en primer lugar, confrontar y examinar el valor dado al bien en la respectiva convención y el justo precio de los mismos, para determinar si hubo o no la desproporción mencionada.

Esa es la labor que debe cumplirse en un proceso de aquella naturaleza, porque la lesión enorme está estructurada dentro del criterio objetivo y no del subjetivo. Por lo tanto, lo que debe determinar el juez es si existe o no desproporción entre el valor de las prestaciones recíprocas, para en últimas concluir si el contrato de compraventa es o no rescindible.

En el caso bajo estudio, considera la Sala que el defecto sustantivo sí se produjo, porque el juzgado estimó como justo el precio pagado por la compradora con fundamento en el avalúo catastral del inmueble del que adquirió el 50%, con el argumento de que para el año 2015 no existía norma que obligaba la denuncia del precio real, como lo hace la ley 1943 de 2018.

Sin embargo, esa ley no resultaba aplicable al asunto que se sometió a la decisión del juzgado, esto es, a la rescisión de un contrato de compraventa por lesión enorme, en razón a que de asuntos como ese no se ocupó.

En efecto, por medio de esa ley se expidieron normas de financiamiento para el restablecimiento del equilibrio del presupuesto general y se dictaron otras disposiciones que no guardan relación con lo que era materia del fallo, y que, resulta oportuno decirlo, fue declarada inexequible por la Corte Constitucional, en sentencia C-481 de 2019, desde el 1º de enero del año en curso.

Aunque en la sentencia en la que encuentra el actor lesionados sus derechos no dijo el juzgado cuál de las normas de esa ley consideraba aplicable al caso, infiere la Sala que se refería al artículo 90, que para efectos de determinar la renta bruta en la enajenación de activos y valor comercial en operaciones sobre bienes, decía, entre otras cosas, que el precio de la enajenación es el valor comercial realizado en dinero o en especie y que en el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior y que en la escritura pública de enajenación las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos.

También decía que en la misma escritura se debe declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberá manifestarse su valor. “Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) para determinar el valor real de la transacción”.

Es claro entonces que lo que pretendía esa norma era que en las escrituras públicas sobre venta de inmuebles, se consignara el precio real del bien por el que se hacia la negociación, pues de hacerse por uno inferior, los impuestos se liquidaban sobre una base mayor, pero en modo alguno consagró como justo precio de esos bienes su tasación con fundamento en el avalúo catastral. Tampoco lo hizo en alguna otra de sus disposiciones.

Siendo así las cosas, como ya se había anunciado, incurrió la funcionaria demandada en defecto sustantivo, al decidir el asunto con fundamento en una norma que no tenía aplicación en el caso concreto.

Además, eso la llevó a incurrir en defecto fáctico, respecto del cual ha dicho la Corte Constitucional:

*“De conformidad con la jurisprudencia constitucional, precisada en la sentencia de unificación SU-195 de 2012, el defecto fáctico “tiene lugar siempre que resulte evidente que el apoyo probatorio en que se fundamentó el juez para resolver un caso es absolutamente inadecuado[[13]](#footnote-13). Para este Tribunal ‘Si bien el juzgador goza de un amplio margen para valorar el material probatorio en el cual ha de fundar su decisión y formar libremente su convencimiento, inspirándose en los principios de la sana crítica […]´[[14]](#footnote-14) , dicho poder jamás puede ejercerse de manera arbitraria; su actividad evaluativa probatoria implica, necesariamente, la adopción de criterios objetivos[[15]](#footnote-15), no simplemente supuestos por el juez, racionales[[16]](#footnote-16), es decir, que ponderen la magnitud y el impacto de cada una de las pruebas allegadas, y rigurosos[[17]](#footnote-17), esto es, que materialicen la función de administración de justicia que se les encomienda a los funcionarios judiciales sobre la base de pruebas debidamente recaudadas[[18]](#footnote-18). ”[[19]](#footnote-19) …*

*21. Ahora bien, la jurisprudencia de esta Corte ha identificado las siguientes manifestaciones del defecto fáctico: (i) la omisión en el decreto y práctica de pruebas, (ii) la no valoración del acervo probatorio y (iii) la valoración defectuosa del material probatorio...”[[20]](#footnote-20)*

De acuerdo con esa jurisprudencia, el defecto fáctico se produce en su dimensión omisiva, cuando sin razón justificada el juez se niega valorar las pruebas que obran en el proceso o a dar por probado un hecho que aparece claramente en el proceso; en la dimensión positiva, cuando a pesar de que las pruebas reposan en el proceso las interpreta de manera errada o las valora a pesar de ser ilegales o indebidamente practicadas o recaudadas. Pero además, el error en la apreciación probatoria debe tener incidencia en la vigencia y eficacia de los derechos fundamentales, sin que puedan considerarse tales, las meras diferencias que puedan surgir de su valoración; debe también ser ostensible y tener incidencia directa en la providencia que estima el actor, lesiona aquellos derechos.

Sobre la forma de acreditar que se produjo la lesión enorme en la venta de inmuebles, ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

*“2. En efecto, para acreditar el justo precio en la lesión enorme existe libertad probatoria, aunque ocupa lugar preponderante el dictamen pericial que sirve para determinar, de manera objetiva y con prescindencia de cualesquiera otras consideraciones, cuál era el valor del inmueble a la fecha en que se celebró la promesa de permuta de que aquí se trata; experticia, que dentro del principio de la persuasión racional, el sentenciador no está obligado a aceptarla inexorablemente; por el contrario, está facultado para analizarla en concordancia con su seriedad, claridad y fundamentación para poder acogerla o desestimarla para el citado efecto exponiendo las razones que le sirven para apreciarla o no.*

*Sobre el tema ha predicado la Sala que "La determinación del justo precio que señala como factor de referencia el precepto acabado de citar, se fija generalmente y como lo ha sostenido esta corporación, con el dictamen pericial que sobre el inmueble objeto de enajenación se realice en el curso del proceso, no significando con esto, que los resultados de dicho dictamen no estén sujetos a la valoración que de ellos debe llevar a cabo el fallador quien ha de verificar la firmeza, precisión, calidad de fundamentos, competencia de los peritos y demás elementos probatorios que obren en el expediente (CPC, art. 241), de suerte tal que es dicho juzgador el que determina, apreciando todas las circunstancias del contrato que frente al caso resulten relevantes, ese ´justo valor´ de la prestación prometida que adolece de manifiesta inequidad económica" (sentencia de casación de 9 de agosto de 1995, expediente 3457)…”[[21]](#footnote-21)*

A pesar de que al proceso se incorporó un dictamen pericial para establecer el valor del inmueble respecto del cual el demandante vendió la mitad, para la fecha de la negociación, que el juzgado dejó de valorarlo, como ya se indicara, con el argumento de que el demandante ha debido pedir la resolución del contrato por falta del pago o incumplimiento de sus cláusulas, evento en el cual sí resultaba menester acreditar la ausencia del pago del precio, “razón por la que con ese testimonio nada se aporta a la pretensión planteada” y agregó que ese dictamen resultaba innecesario porque, reitera, para la época de la negociación era procedente realizar la venta de acuerdo con el avalúo catastral.

Esos argumentos no los comparte la Sala porque la prueba de que se trata ha debido ser valorada para resolver la pretensión subsidiaria que se formuló, en razón a que es el dictamen pericial medio probatorio idóneo para establecer si fue justo o no el precio que la compradora pagó por los derechos que en inmueble adquirió, como lo explica la última jurisprudencia transcrita.

Sin embargo, como dejó de ser apreciada a pesar de su incidencia para definir la cuestión, puede concluirse que fue desacertada la valoración probatoria que hizo el funcionario demandado, pues concluyó que no hubo lesión enorme con fundamento en el avalúo catastral del inmueble para la época de la negociación, sin apreciar el dictamen pericial aportado para demostrar su real valor.

Se produjo entonces un defecto fáctico que justifica conceder el amparo constitucional porque quien acude a la administración de justicia en procura de obtener la definición de un conflicto, tiene derecho a exigir que las pruebas que sirven de sustento a la decisión contengan un justo y razonado análisis por parte del juez, como garantía del derecho al debido proceso y a la defensa.

Ese defecto constituye vía de hecho que vulneran de manera flagrante el derecho a un debido proceso consagrado como fundamental en el artículo 29 de la Constitución Política y justifican la intervención del juez constitucional en aras de brindar protección a la parte que sufrió el agravio.

8. También está inconforme el demandante con los argumentos que contiene la sentencia tantas veces referida, en cuanto dice que la demanda contiene pretensiones contradictorias.

Aunque afirmación como esa se hizo en el fallo cuestionado, no puede decirse que se lesionó el derecho al debido proceso, pues a pesar de ella, y sin que sea del caso analizar si es planteamiento jurídicamente aceptable, las pretensiones de la demanda fueron resueltas con sentencia de fondo. Es decir, no se inhibió el juzgado de decidir, a pesar de la referida expresión.

9. En consecuencia, se revocará el fallo impugnado. En su lugar, se concederá el amparo solicitado y para proteger el derecho al debido proceso se dejará sin efecto la sentencia proferida el 22 de octubre de 2019, por el Juzgado Promiscuo Municipal de La Virginia, en el proceso instaurado por el señor Ariel Antonio Morales López contra el Juzgado Promiscuo Municipal de esa misma localidad, a la que fueron vinculados los señores Juan Alberto y Paula Tatiana González Arango, como herederos de la señora Marleny Arango García y se ordenará al funcionario demandado que dentro las cuarenta y ocho horas siguientes a la fecha en que se reanuden los términos en la actualidad suspendidos por el Acuerdo PCSJA20-11521 del Consejo Superior de la Judicatura, señale fecha para celebrar la audiencia en la que se proferirá la nueva sentencia y procederá a valorar el dictamen pericial aportado al proceso para resolver la pretensión de lesión enorme que en la demanda se propuso como subsidiaria.

Por lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Pereira, Risaralda, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

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

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de La Virginia, el 13 de diciembre de 2019, en la acción de tutela instaurada por el señor Ariel Antonio Morales López contra el Juzgado Promiscuo Municipal de esa misma localidad, a la que fueron vinculados los señores Juan Alberto y Paula Tatiana González Arango, como herederos de la señora Marleny Arango García. En su lugar, se concede el amparo solicitado para proteger el derecho al debido proceso de que es titular el demandante.

**SEGUNDO:** Se deja sin efecto la sentencia proferida por el juzgado accionado el 22 de octubre de 2019, en el proceso instaurado por el aquí demandante contra los señores Juan Alberto y Paula Tatiana González Arango como herederos de la señora Marleny Arango García.

**TERCERO:** Se ordena al funcionario demandado que dentro las cuarenta y ocho horas siguientes a la fecha en que se reanuden los términos, en la actualidad suspendidos por el Acuerdo PCSJA20-11521 del Consejo Superior de la Judicatura, señale fecha para celebrar la audiencia en la que proferirá la nueva sentencia y valorará el dictamen pericial aportado al proceso para resolver la pretensión de lesión enorme que en la demanda se propuso como subsidiaria.

**CUARTO:** Notifíquese esta decisión a las partes conforme lo previene el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

**QUINTO:** Como lo dispone el artículo 32 del Decreto 2591 de 1991, envíese el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

Notifíquese y cúmplase,

Los Magistrados,

**CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**

**DUBERNEY GRISALES HERRERA**

**EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS**

1. Sentencia T-307 de 2015 [↑](#footnote-ref-1)
2. Sentencia SU-241 de 2015 [↑](#footnote-ref-2)
3. Folios 1 a 9 [↑](#footnote-ref-3)
4. Folios 56 a 61 [↑](#footnote-ref-4)
5. Folios 11 a 16 [↑](#footnote-ref-5)
6. Folio 64 [↑](#footnote-ref-6)
7. Folios 83 a 110 [↑](#footnote-ref-7)
8. Folios 123 a 134 [↑](#footnote-ref-8)
9. Folio 8 vuelto cuaderno No. 1 [↑](#footnote-ref-9)
10. Sentencia T-792 de 2010 (Jorge Iván Palacio Palacio).  [↑](#footnote-ref-10)
11. Corte Constitucional, Sentencias T-001 de 1999 y T-462 de 2003 . [↑](#footnote-ref-11)
12. Sentencia T-384 de 2018, M.P. Cristina Pardo Schlesinger [↑](#footnote-ref-12)
13. Sentencias T-143 de 2011 y T-567 de 1998 [↑](#footnote-ref-13)
14. Cfr. sentencia T-442 de 1994 [↑](#footnote-ref-14)
15. Cfr. sentencia SU-1300 de 2001 [↑](#footnote-ref-15)
16. Cfr. sentencia T-442 de 1994 [↑](#footnote-ref-16)
17. Cfr. sentencia T-538 de 199 [↑](#footnote-ref-17)
18. Sentencia SU-159 de 2002 [↑](#footnote-ref-18)
19. Providencia SU-195 de 2012, reiterada en los fallos SU-416 de 2015 y T-567 de 2017  [↑](#footnote-ref-19)
20. Sentencia T-475 de 2018, MP. Alberto Rojas Ríos [↑](#footnote-ref-20)
21. Sentencia del 6 de junio de 2006, con ponencia del Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, expediente 1100131030101998-17323-01 [↑](#footnote-ref-21)