



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil y Agraria

## **HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

Magistrada Ponente

**SC172-2023**

### **Radicación n° 25899-31-03-001-2014-00050-01**

(Aprobado en sesión del dieciocho de mayo de dos mil veintitrés)

Bogotá D.C., diez (10) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por el accionado **Carlos Enrique Piñeros Cárdenas**, contra la sentencia de 18 de junio de 2020 proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, dentro del juicio verbal formulado en su contra por **Emigdio Piñeros Cárdenas**.

### **I.- ANTECEDENTES**

1.- Emigdio Piñeros Cárdenas reclamó de la jurisdicción declarar la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N.º 3376 del 31 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 44 del Círculo de Bogotá, en la que figura que él vendió a su hermano Carlos Enrique Piñeros Cárdenas, el predio rural

“Ciralonga” situado en la vereda Barandillas - La Granja - San Miguel municipio de Zipaquirá, con folio de matrícula inmobiliaria número 176-43553 y una extensión aproximada de 135.174,90 mts<sup>2</sup>; en consecuencia, condenar al llamado a pleito a restituirle el fundo «*PURIFICADO DE LOS DERECHOS U OBLIGACIONES, que sobre el citado bien inmueble hubieren sido constituidas, por el Demandado, o se constituyan, a partir de la fecha de admisión de la presente demanda*», junto con los frutos civiles y naturales derivados de éste, así como las costas del proceso [fl. 20-27 Cd. 1].

2.- En respaldo narró los hechos relevantes que admiten el siguiente compendio:

2.1.- Adujo que padeció de severos quebrantos de salud, al grado que «*le impidieron ejercer normalmente sus funciones sacerdotales, cuidar, administrar y continuar explotando económicamente sus propiedades rurales, especialmente, el predio la ‘Ciralonga’*», por lo que, ante la imposibilidad de «*trasladarse a las zonas rurales, se vio obligado a recurrir a la ayuda, colaboración y experiencia agraria de su hermano*», para que se encargara de la «*tenencia, administración y comercialización*» de la heredad en mención.

2.2.- Refirió que con el demandado acordó verbalmente poner en venta la propiedad para que pudiera «*cumplir con algunas obligaciones pecuniarias comerciales, ya que presentaba deudas que cubrir con urgencia*», de ahí que, lo facultó para «*ofrecerla en el mercado inmobiliario*», diligencias que jamás emprendió, lo que colocó el promotor en «*situación de emergencia*» por la premura de sus acreencias y tras varios

meses sin lograr ese cometido ambos se reunieron con el otro hermano Luis Alejandro Piñeros Cárdenas para agilizar la venta o ver la posibilidad de que el actor otorgara un testamento donde los designaba como herederos, lo que tampoco se logró *«al no ponerse de acuerdo los mencionados hermanos»*.

2.3.- Sostuvo que Carlos Enrique Piñeros *«logró trasladarlo a la Notaría 44 de Bogotá»*, para otorgar la escritura pública N.º 3376 de 31 de diciembre de 2010, en la cual *«suscribieron en venta por la suma de \$421.000.000,00»*, precio que *«jamás fue pagado en su totalidad y por una valor o precio por debajo del catastral vigente para el año 2010 y desde luego varias veces inferior al precio comercial»*. Sin embargo, le advirtió a aquél que, en los 3 primeros meses del año 2011 *«debería entregarle el saldo del precio convenido en la escritura»*, o venderle a un tercero que *«pagara el precio justo»*, sucesos que no acaecieron, pese a los múltiples requerimientos realizados a su hermano, quien se ha negado contundentemente.

2.4.- Aseveró que el valor de \$421.000.000,00 no es el precio comercial verdadero y justo del bien, ya que para la fecha de escrituración éste se encontraba en \$1.500.000.000.

3.- El 10 de abril de 2014 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá admitió la demanda disponiendo la notificación del extremo pasivo [fl. 31 Cd 1].

4.- Enterado el enjuiciado se opuso a las pretensiones del pliego genitor y en su defensa alegó las excepciones de mérito que tituló: «*inexistencia de lesión enorme*», «*capacidad mental del actor*», «*buena fe en las actuaciones de las partes*», y «*prescripción adquisitiva del derecho de dominio*» [fl. 46-60 Cd 1].

5.- El Juzgado de primer nivel finiquitó la instancia en audiencia celebrada el 12 de septiembre de 2019, en la que desestimó las excepciones de fondo formuladas por el convocado Carlos Enrique Piñeros Cárdenas, declaró la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre las partes, contenido en la Escritura Pública No. 3376 del 31 de diciembre de 2010 de la Notaría 44 de Bogotá, «*cuyo valor fuera pactado por \$421.000.000,00, siendo avaluado pericialmente para esa época en la suma de \$1.737.644.611,00*», ordenó las restituciones mutuas correspondientes y desestimó las restantes pretensiones de la demanda, además, ordenó oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y a la Notaría correspondiente, para que se dispongan las anotaciones del caso, cancelándose la anotación No. 10 de la matrícula inmobiliaria 176-43553 [fl. 402 Cd 1].

6.- Apelada la decisión por el accionado, el Tribunal la modificó, con fallo de 18 de junio de 2020, así:

«**PRIMERO: MODIFICAR** la sentencia proferida en septiembre 12 de 2019 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, que para mayor claridad en su parte resolutive quedará así:

*Primero: Declarar rescindido por lesión enorme sufrida por el vendedor, el contrato de compraventa que sobre el inmueble Ciralonga, ubicado en la Vereda Barandillas – Las Granjas- San Miguel del municipio de Zipaquirá, con una extensión de 13*

*hectáreas y 5.174.90 mts<sup>2</sup> identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 176-43553 y cuyos linderos aparecen indicados en la escritura de compraventa, que suscribieron Emigdio Piñeros Cárdenas como vendedor y Carlos Enrique Piñeros Cárdenas como comprador, en la escritura pública N° 3376 del 31 de diciembre de 2010 de la Notaría 44 de Bogotá.*

*Segundo: Condenar al demandado Carlos Enrique Piñeros Cárdenas a restituir al extremo demandante, en el término de 10 días siguientes al vencimiento del término que le será otorgado para completar el justo precio de la venta del inmueble Ciralonga.*

*Tercero: Ordenar al extremo demandante restituir al demandado Carlos Enrique Piñeros Cárdenas la suma de \$537.139.696,05,00 por concepto del precio de venta indexado que había aquel cubierto por el contrato de venta que se declara rescindido, con los intereses civiles causados del 6% anual, desde el día 21 de febrero de 2014, hasta la fecha en que se haga efectivo el pago ordenado.*

*Cuarto: Conceder al demandado Carlos Enrique Piñeros Cárdenas la posibilidad de mantener el contrato de compraventa y con ello dejar sin efecto la rescisión declarada en el numeral primero de este fallo, cancelando dentro de los 10 días siguientes al de notificación del auto que ordene obedecer y cumplir lo acá resuelto, la suma de \$1.692.549.650.64 correspondiente al saldo indexado o suma restante para completar el pago del justo precio que tenía el inmueble Ciralonga, para el día de su venta 31 de diciembre de 2010, con los intereses civiles causados, del 6% anual, desde el día 21 de febrero de 2014, hasta la fecha en que debe hacerse el pago.*

*Quinto. Disponer que no hacer uso el demandado del derecho concedido en el numeral Cuarto de esta sentencia, quedará en firme la rescisión del contrato dispuesta en el numeral primero y las prestaciones señaladas en los numerales segundo y tercero de esta decisión.*

*Sexto. Condenar en costas de primera instancia al extremo demandado, señalándose como agencias en derecho de la primera instancia la suma de [...] (sic).*

## **II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL**

Tras reseñar los antecedentes del caso, recordó el

alcance de la acción resolutoria por lesión enorme y los presupuestos indispensables para su prosperidad.

A continuación, se ocupó de las inconformidades del apelante único, arguyendo respecto a la referida a *«haberse negado la objeción que por error grave formuló contra la pericia inicial, con un particular sustento, que no se consideró en la valoración la fecha de celebración del negocio jurídico atacado, que según su afirmación ocurrió en el año 1988 y no en diciembre 31 de 2010, como lo señala la escritura 3376 que ese día se otorgó en la notaría 44 de Bogotá»*, que la pericia en cuestión determinó que *«el predio Ciralonga, estaba ubicado en la vereda La Granja del municipio de Zipaquirá, rodeado de predios con destinación agropecuaria, zona industrial y los centros poblados de Barandilla y San Miguel, con una estratificación socioeconómica rural 2, viviendas de interés social y campestre»*, evidenció la existencia del terreno, su entorno y zona de afluencia, *«contrastó con las pruebas documentales que sirvieron de soporte para determinar su identidad, y para establecer su valor, utilizó el método comparativo, determinando su estimación pecuniaria frente a inmuebles similares, lo que arrojó que para el año 2015 tenía aquel una apreciación pecuniaria de \$1.770.848.800,00»*, monto frente al cual aplicó una fórmula financiera para hallar su valor en los años pasados, concluyendo que para el 31 de diciembre de 2010, el fundo valía *«la suma de \$1.737.644.611»*.

Acto seguido, esbozó que el convocado, al objetar el dictamen pericial, en síntesis, reprochaba que *«el auxiliar de la justicia no consideró determinar el valor del inmueble para la época en que aquel insiste se realizó la negociación, en el año 1988 cuando inició el pago del precio pactado, no la de la fecha de la escritura atacada»*.

Bajo ese panorama, explicó que, desde la regulación

normativa, *«el justo precio se refiere al tiempo del contrato (art. 1947 C.C.) y su interpretación ha sido que el precio a considerar para los efectos de la lesión enorme no puede ser distinto al pactado en el contrato de venta atacado, pues de haberse celebrado un contrato de promesa, que en el caso no acredita, el perfeccionamiento de la compraventa se logra con la suscripción de la escritura de venta y no con la promesa».*

Sostuvo el colegiado, que hubo orfandad probatoria en el propósito de *«acreditar que la venta que se recoge en la escritura atacada, tendría un antecedente negocial entre las partes y que por ello, el precio de la venta debía señalarse para la fecha de la suscripción de aquel y no la del contrato posterior, y ello quedó en la sola afirmación del demandado».* Aunado a esa motivación, refirió que del mismo antecedente registral del predio *Ciralonga*, encontró otra circunstancia que resta credibilidad a lo antelado, esto es, que el convocado *«para desvirtuar la existencia de la lesión enorme, adujo que, en realidad el predio objeto material del contrato de Ciralonga, tendría 13 hectáreas de las 24 que lo conformaban cuando era de mayor extensión»*, ya que *«se le había vendido desde el año 1988 y que le fue entregado en el año 1993, que las otras 11 hectáreas fueron vendidas a una persona jurídica por \$470.000.000.00 de pesos; que ese valor, sumado a los \$421.000.000.00 de pesos que el pagó por su predio, harían considerar que no se produjo la lesión; pues la venta se hizo en 1988 y es el valor del bien para aquél entonces y no para el 2010 el que se debió establecer por el perito y valorar por el juez, para determinar si existe o no la lesión enorme».*

Frente a dicho argumento expuso que, *«a más de carecer de sustento probatorio, se desvirtúa si se considera cómo en la propia escritura pública atacada, que el demandado suscribe como comprador, se hace una minuciosa recopilación de las compras que realizó en acá demandante y allá vendedor, de 11 inmuebles que englobó en un solo predio, Carilonga (sic), en la escritura 428 del 23 de febrero de 1990 de*

la notaría única de Zipaquirá, anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria del predio en cuestión. Y que la división material en dos fracciones de ese globo de terreno allí conformado, para deducir de aquél el predio La Sacristía, con folio de matrícula inmobiliaria 176-116587, de 11 hectáreas y 3.330 mts 2, y mantener el predio Carilonga (sic) con una extensión de 13 hectáreas y 35.174.90 mts conservando el folio 176-43553, sólo se vino a dar a través de la escritura pública 594 del 24 de marzo de 2010, mismo acto en el que se vende el predio La Sacristía; división que fuera aprobada por planeación del municipio de Zipaquirá con Resolución 521 de agosto 31 de 2010, documento anexo a esa escritura de venta», desechó así la posibilidad de que el acuerdo comercial se hubiera dado desde el año 1988, amen que ello aparejaría su realización aun antes de haberse englobado los 11 inmuebles que compró el demandante.

Descartada esa posibilidad determinó que, «claro es que la venta del inmueble se dio el 31 de diciembre de 2010, en que se firmó la escritura No. 3376 de la notaría 44 de Bogotá, 10 meses después de haberse dividido materialmente el inmueble y haberse reducido la extensión de Ciralonga a 13 hectáreas y 5.174.90 metros» y, en ese orden, para esa data -según el trabajo pericial- «el precio pagado fue inferior al comercial en la proporción que allí se señaló», con lo cual desestimó la objeción que frente a este se formuló y, paralelamente, el reclamo de la apelación.

Prosiguió su razonamiento con el reproche atinente a no haberse dado aplicación a la opción prevista en el artículo 1948 del Código Civil de completar el justo precio, poniendo de presente que para ello no era forzoso al accionado «pedirlo al momento de contestar la demanda, ni de prohibirle que lo haga luego de proferida la sentencia de primera instancia y antes de que ella cobre ejecutoria», por lo que juzgó pertinente concederle a este un

plazo para que consignara «la suma de dinero indexada que haría justo el precio de la venta, con la deducción autorizada en la citada norma; so pena de que si vencido el mismo sin hacer la consignación en la cuenta de depósitos judiciales se haga efectiva la rescisión».

Acorde con esto procedió a actualizar la suma que debería restituir el vendedor -\$421.000.000- obteniendo un total de \$537.139.696,05 y para la completitud del justo precio a cancelar por el comprador, partiendo del fijado en la pericia de \$1.737.644.611 para el año 2010, estableció que sería la suma de \$1.692.549.650,64, la cual obtuvo a partir de los siguientes criterios:

*«la diferencia existente entre dicho valor y la suma cancelada, \$421.000.000.00., era de \$1.316'.644.000.00, deberá entregar al vendedor esa diferencia reducida en un 10%, como lo señala el artículo 1948 del C.C., esto es, descontando la suma de \$131'664.400.00 pesos, lo que equivale a \$1.184'979.600.00, para completar el justo precio del inmueble comprado, sumas que también debe ser indexada así:*

*V.I. \$1.184.979.600. I.P.C. Inicial (A) 31 de diciembre de 2010 72,98. / IPC Final (B) Febrero 2020 104,24. B/A 1,43. K\*B/A \$507.570.050,64*

*Liquidación: \$1.184.979.600 más indexación \$507.570.050.64 = \$1.692.549.650.64.*

*Y reconociendo sobre ellos intereses legales civiles (6% anual. Art. 1617 del C.C.) desde, desde la fecha de presentación de la demanda, esto es, 21 de febrero de 2014, y hasta el momento en que se haga el pago, bien por el demandante, de cobrar firmeza la rescisión, o ya por el demandado si opta por completar el justo precio.*

*Agregados de pago de sumas indexadas e intereses civiles causados sobre los mismos que no se consideran violatorios de la restricción de la competencia del juez de segunda instancia, pues están intrínsecamente ligados con las restituciones ordenadas».*

A renglón seguido anotó, que frente a los frutos del inmueble no habría pronunciamiento, dada la negativa del a quo y la conformidad del demandante.

Fijado lo anterior, se ocupó de las defensas esgrimidas por el enjuiciado, las cuales descalificó ante la acreditación de la ocurrencia de la lesión enorme y de cara a la prescripción adquisitiva *«cuyo sustento estaba ligado con la alegada existencia de un contrato de promesa ofrecido desde 1987 y su entrega en 1993, dado que no se probó la existencia del mismo, ni que desde el lapso de tiempo alegado hubiere ejercido posesión el demandado sobre el inmueble en cuestión que se acreditó le había sido entregado el día de la suscripción del contrato de venta, diciembre 31 de 2010, que no hay lugar a declarar probada la excepción, pues desde esa fecha a la de presentación de la demanda tan solo transcurrieron 3 años y 4 meses, tiempo muy inferior al exigido en el artículo 2528 del C.C., relativa a la posesión regular del inmueble por el tiempo que la ley establece para obtener la propiedad»*.

### **LA DEMANDA DE CASACIÓN**

El impugnante propuso un (1) cargo contra la providencia impugnada, fincado en la causal primera del artículo 336 del Código General del Proceso.

### **CARGO ÚNICO**

Se denunció el proveído combatido por ser directamente violatoria de los artículos 230 de la Constitución Política de Colombia, 8° de la Ley 153 de 1887 y los artículos 1617, 1946

y 1948 del Código Civil, por interpretación errónea, *«lo condujo a reconocer intereses civiles legales del seis por ciento (6%) anual sobre un saldo del justo precio incorrectamente indexado»*.

A partir de la aceptación de la existencia de la lesión enorme en el negocio confutado expresó, que, *«[E]l reproche puntual que se le hace a la sentencia objeto de casación, es que en ella se reconocieron los intereses legales civiles del seis por ciento (6%) anual, sobre una suma de dinero corregida monetariamente en contravía con lo dispuesto en las normas sustanciales acusadas como indebidamente interpretadas en este cargo. Esto es así, porque la suma de \$1.692'549.650.64 de pesos, es decir, la base económica que tuvo en cuenta el Tribunal para ordenar los intereses legales civiles, fue el resultado de la aplicación de la corrección monetaria a la suma de \$1.184'979.600 de pesos desde la fecha de celebración del contrato hasta el mes de febrero de 2020, conducta ésta que a todas luces quiebra de manera directa el contenido del artículo 1948 del Código Civil»*, pues considera que, según éste precepto *«el justo precio faltante indexado que equivale al monto con base en el cual deben pagarse los intereses legales civiles, es el que existe al momento de la presentación de la demanda (21 de febrero de 2014), y no el que correspondería al justo precio faltante indexado al mes de febrero de 2020, como lo indicó el Tribunal»*.

En otros términos que si el tribunal *«hubiese interpretado correctamente el artículo 1948 del Código Civil y le hubiere concedido su genuino alcance al criterio auxiliar y principio general del derecho de la equidad y, por ende, a la indexación o a la corrección monetaria, el Tribunal habría tomado el valor del justo precio faltante indexado para la fecha de presentación de la demanda y con base en dicho guarismo habría ordenado el pago de los intereses legales civiles»*, de suerte que *«lo que debió haber hecho el ad quem después de corregir monetariamente la suma de \$1.184.979.600 pesos desde la celebración*

*del contrato de compraventa hasta el mes de febrero de 2020, obteniendo como resultado el monto de \$1.692.549.650.64 pesos -que corresponde al precio faltante indexado a pagar por el demandado-comprador para mantener los efectos jurídicos de la compraventa rescindida-, fue haber tomado para efectos de ordenar el pago de los intereses legales civiles del seis por ciento (6%) anual, no la suma de \$1.692.549.650.64 pesos como lo hizo, sino el valor de \$1.297.911.624.50 pesos, que es el resultado de indexar la cantidad de \$1.184.979.600 pesos a partir de la celebración de dicho negocio jurídico (31 de diciembre de 2010) hasta la fecha de presentación de la demanda (21 de febrero de 2014); con otras palabras, el Tribunal debió ordenar el pago de los intereses legales civiles sobre el resultado de la última operación descrita, es decir, \$1.297.552.662 pesos, y no sobre el monto de \$1.692.549.650.64 pesos que tuvo en cuenta en su sentencia», la cual es muy superior a la que legalmente debería.*

## **CONSIDERACIONES**

1.- Como cuestión preliminar huelga decir, que la parte interpelada se conformó con lo dispuesto por el tribunal, en punto de la declaración de rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa que ajustó con el demandante y la mayoría de las determinaciones que de dicha declaración se derivan, ciñendo su disenso a la indexación de la diferencia entre el precio pagado y el justo precio del bien objeto del contrato desde la data de celebración del convenio y el pago de los intereses sobre este valor actualizado, como carga que le permita mantener indemne el contrato, por lo que aquellos resoluciones declarativas resultan ajenas al recurso extraordinario, ya que el punto en discordia se centra en la suma sobre la cual se deben cancelar esos intereses, motivo por el cual la impugnación que se examina tendrá un alcance

parcial, ya que limitará su análisis al único tema que comprende el cargo, pues respecto de lo restante la decisión del *ad quem* cobró firmeza, en atención a ese principio dispositivo que gobierna la súplica extraordinaria, que impide a la Corte asumir el examen respecto de aspectos frente a los cuales el censor no expresó ninguna objeción.

2.- Emigdio Piñeros Cárdenas acudió a la jurisdicción para obtener la rescisión del contrato de compraventa que celebró -como vendedor- con Carlos Enrique Piñeros Cárdenas -como comprador- el **31 de diciembre de 2010**, respecto del predio Ciralonga, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-43553 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, contenido en la escritura pública 3376 de la Notaría 44 de Bogotá de la mentada data.

3.- El *ad quem*, al desatar la alzada interpuesta contra la decisión de primera instancia que acogió las suplicas de la demanda, en cuanto al pedido rescisorio, negó el reconocimiento de frutos a favor del demandante y dispuso las restituciones mutuas entre los contratantes, estimó necesario modificarla, en el sentido de conceder al comprador la potestad de completar el justo precio de la venta dentro de los diez siguientes a la ejecutoria de la sentencia, señalando que para satisfacer lo anterior debía cancelar *«la suma de \$1.692.549.650.64 correspondiente al saldo indexado o suma restante para completar el pago del justo precio que tenía el inmueble Ciralonga, para el día de su venta 31 de diciembre de 2010, con los intereses civiles causados, del 6% anual, desde el día 21 de febrero de 2014, hasta la*

*fecha en que debe hacerse el pago».*

4.- El ataque único se hace radicar en la comisión de yerros *in judicando* por violación directa de los artículos 230 de la Constitución Política de Colombia, 8° de la Ley 153 de 1887 y 1617, 1946 y 1948 del Código Civil, por indebida interpretación, que llevaron al colegiado a imponer el pago de intereses sobre un saldo indebidamente indexado.

5.- El contrato de compraventa es definido en el artículo 1849 del Código Civil como aquel «*en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio*»; de la mentada definición emergen como elementos esenciales de dicho contrato, a más del consentimiento la cosa y el precio, que en su orden corresponden a la manifestación de voluntad de las partes, el objeto de la obligación del vendedor, o sea el objeto que el vendedor está obligado a dar al comprador y el dinero que el comprador da por la cosa vendida.

Según la doctrina especializada para que el precio cumpla su papel en la compraventa debe 1) consistir en dinero en su totalidad o la mayor parte<sup>1</sup>; 2) ser determinado de manera voluntaria por las partes , o excepcionalmente por un tercero, cuando estos así lo convengan, en una cifra exacta, o bien determinable a través de expresiones que sirvan para fijarlo (artículos 1864, 1865 del Código Civil); 3)

---

<sup>1</sup> Art. 1850 C.C. *Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario.*

ser real, esto es que exista, lo que se contrapone al ficticio o irrisorio, debido al carácter conmutativo de la compraventa que impone que este equivalga a lo que se compra o se vende.

El precio irrisorio en todo caso no es igual al precio vil o injusto, que sería aquel «según Planiol el precio serio que es de tal inferioridad al valor real de la cosa que el vendedor sufre una pérdida que no es proporcionada con los riesgos ordinarios de los negocios. Esta pérdida que sufre el vendedor se llama lesión y proviene de no ser justo el precio»<sup>2</sup>, el cual puede dar lugar, en tratándose de compraventa de inmuebles, a la rescisión del contrato por lesión enorme.

Esto, por cuanto, siendo dicho contrato oneroso y conmutativo, al no ser equivalentes el verdadero precio de la cosa vendida y el que se da por ella, de suerte que si el desequilibrio económico es protuberante el contrato queda viciado en su esencia, por lo que para restaurar ese equilibrio el afectado puede instar la rescisión del contrato, debiéndose en todo caso tener presente, que «[C]ualquier desigualdad en el precio de la venta con el que realmente tenga la cosa, no puede autorizar la rescisión por lesión, porque si la autoriza se puede decirse que no habría venta que no fuera rescindible por este motivo debido a la imposibilidad de que el precio en que se compra una cosa puede ser exactamente el que tenga. Por otra parte solo una diferencia de consideración entre el precio estipulado y el real, puede probarse [...] De aquí la regla del artículo 1947 para probar la lesión»<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup>Planiol citado por Alessandri Rodríguez Arturo. De la compraventa y de la promesa de compraventa Editorial Jurídica de Chile Tomo I Volumen I año 2003, pág. 259.

<sup>3</sup> Vélez Fernando. Estudio sobre el Derecho Civil Colombiano Tomo Séptimo. Editorial Imprenta Paris América pág. 302

La razón de ser de esta consecuencia por dicha afectación negocial, según lo ha indicado esta Corporación radica

*en la necesidad sentida de asegurar por todos los medios posibles la estabilidad en el tráfico de bienes y servicios, tiene que ver con el principio de la conservación de los contratos, habida cuenta que es justamente en guarda del mismo que la existencia de lesión por encima de los límites legales, constatada mediante intervención judicial a instancia de parte, no determina maquinamente la ineficacia del negocio con las secuelas restitutorias a que hubiere lugar de conformidad con las reglas en general aplicables en esta materia de conformidad con el Art. 1746 del C. Civil. En último análisis, la rescisión con el alcance retroactivo que este precepto señala, tiende desde luego a reparar el perjuicio experimentado por el demandante (...) pero no pierde de vista el Legislador que los contratantes han querido realizar el negocio que por lo tanto, primando en el espíritu de las normas "favor negotii", debe subsistir si aquella anomalía desaparece, resultado este al que se permite llegar, entonces, por el procedimiento menos radical y de relativa complejidad que consagra el tantas veces citado Art. 1948, orientado a reajustar el alcance de las respectivas prestaciones mediante la denominada "reductio ad equitatem" en virtud de la cual se le ofrece al contratante demandado, si su interés es evitar las consecuencias de la rescisión (...)" (CSJ Sent. de 8 de jun de 1999, Rad. 5127, reiterada en SC17434-2014 Rad. 2006 00597 01).*

6.- El fenómeno jurídico de la lesión enorme está regulado en nuestro ordenamiento en los artículos 1946 a 1954 del Código Civil, indicándose que «el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme», lo cual es predicable respecto del vendedor cuando el precio que recibe «es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende», o del comprador en el evento en que «el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella», estimación

que se debe determinar al tiempo del negocio. Acción que «*expira en cuatro años, contados desde la fecha de contrato*».

Empero, en atención a los fundamentos de la acción rescisoria por lesión enorme, el legislador contempla la posibilidad de preservar el negocio, disponiendo en el canon 1948 del Código Civil que «*[E]l comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte. No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato*».

Es decir, pese a la demostración de la ocurrencia de lesión enorme -cuando el afectado es el vendedor- ello no lleva inmerso de manera inexorable la rescisión de contrato, dado que frente a la reclamación del demandante el convocado a juicio bien puede aceptar la resolución, lo cual conducirá a que se hagan las correspondientes restituciones que como consecuencia de dicha declaración se imponen, o persistir en la vigencia del convenio confutado para lo cual estará compelido a completar el justo precio.

7.- Justamente, en el caso *sub examine* la inconformidad del recurrente, como se anticipó, quedó restringida a la determinación económica de la decisión, en cuanto a la suma que debe cancelar el comprador para completar el justo precio para la pervivencia del negocio atacado.

7.1.- El cargo pregonó la indebida interpretación de los cánones 230 de la Constitución Política de Colombia, 8° de la Ley 153 de 1887 y los artículos 1617, 1946 y 1948 del Código Civil, por interpretación errónea de los cuales es preciso destacar la ausencia del carácter sustancial tanto del precepto constitucional, que se limita a señalar el sometimiento que tienen los jueces a la ley en la toma de sus decisiones, como principio orientador del ejercicio de la función judicial, al igual que el artículo invocado de la ley 153 de 1887 que para el mismo fin autoriza la aplicación analógica cuando quiera que no haya *«ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho»* y el 1617 del Código Civil que se ocupa de la forma de la indemnización de perjuicios en obligaciones de dinero.

7.2.- El dislate fundamental en que, al sentir del censor, incurrió en tribunal en su decisión radica, en que *«en ella se reconocieron los intereses legales civiles del seis por ciento (6%) anual, sobre una suma de dinero corregida monetariamente en contravía con lo dispuesto en las normas sustanciales acusadas»*, lo cual considera es consecuencia de la indebida comprensión del artículo 1948 del Código Civil.

Bien pronto se advierte el fracaso del reproche, por cuanto, si bien es cierto que en tiempo postreros esta Corporación consideró inviable el reconocimiento de la corrección monetaria de las sumas a devolver por el vendedor

o la que debía cancelar el comprador para completar el justo precio, esa tesis fue olvidada para aceptar, expresamente, dicha procedencia, ante la indiscutible depreciación que afecta la moneda por el fenómeno inflacionario, que impone tal proceder por razones de equidad, sumado al pago de los intereses que la disposición acusada establece a partir de la presentación de la demanda.

Y es que esta Corte atendiendo el hecho inocultable que la afectación al justo precio en el acuerdo comercial surge desde el momento mismo de la celebración del contrato, ha considerado indispensable reconocer el derecho a que ese justo precio se complemente, conservando su poder adquisitivo, en atención a la incidencia que tiene el fenómeno inflacionario que afecta las economías emergentes como la colombiana y que lleva inmerso una permanente devaluación, en aplicación a claros principios de equidad y de esa manera restablecer verdaderamente el equilibrio perdido.

Es así, que en la sentencia SC10291-2017, a más de memorar algunas decisiones anteriores que en ocasiones conllevaban cierta dicotomía en el tratamiento según el afectado fuera el vendedor o el comprador, dejó sentadas las pautas de entendimiento del mentado precepto, criterio hermenéutico respecto del cual al no hallarse en este momento motivo que justifique un cambio en la postura de la Corporación es preciso reafirmarlo y para ello se permite reproducir aquellos argumentos *in extenso*, como sigue:

*Tanto para el caso de restitución de lo recibido por la demandante, como para la eventual facultad de complementar el precio por el demandado, se dispondrá la corrección monetaria hasta una fecha cercana a esta sentencia, con base en el criterio que ha venido tallando la Corte, puesto que se trata de un reconocimiento de la desvalorización de la moneda a las partes, como se ha sostenido por la doctrina de esta Corte desde la sentencia civil de 8 de junio de 1999 (expediente 5127), en que se rectificó la jurisprudencia sobre el particular, con reiteración posterior .*

*Rememorase que esta primero fue reacia a aceptar la corrección monetaria en la rescisión por lesión enorme , como fue recordado en el fallo antes citado, que la aceptó, pues en este se consideró que las prestaciones de la lesión, en especial la de «pago del suplemento del precio a cargo del comprador demandado e interesado en hacer subsistir el contrato en los términos en que lo permite el Art. 1948 del C. Civil, tienen por fuerza que recibir el tratamiento de las obligaciones pecuniarias de valor estable», en procura de evitar el efecto nocivo de la inflación sobre las obligaciones dinerarias, con inspiración en la «idea justa de realismo monetario» que, en buenas cuentas, lo único que pretende «es atenuar las secuelas nocivas del impacto inflacionario sobre una deuda pecuniaria sin agregarle por lo tanto, a esta última, nada equiparable a una sanción o un resarcimiento» (se resaltó).*

*Aunque en esa providencia se estableció como límite inicial para el reconocimiento de la corrección monetaria, la demanda y no la fecha del contrato, acaso imbuida la Corte por «el sistema legal consagrado en el Art. 1948 del C. Civil», bajo cuyo texto no se deben intereses o frutos «sino desde la fecha de la demanda».*

*Esa postura y la referida restricción del tiempo inicial, fue reiterada en las citadas sentencias de 1° de marzo de 2001 y 13 de diciembre de 2001; pero en la primera estas dos, se planteó una dicotomía para las imposiciones derivadas de la prosperidad de la lesión enorme, pues se reconoció la corrección monetaria a partir de la fecha del negocio para la restitución de sumas que debía hacer el vendedor, pero desde la data de la demanda para completar el justo precio por el comprador, si deseaba mantener el contrato.*

*Con todo, a diferencia de esa doctrina jurisprudencial, ahora la Sala considera adecuado unificar que esa corrección debe reconocerse para las cargas de ambas partes, desde el «tiempo del contrato», que es cuando, en condiciones normales, se pacta el*

precio impugnado (art. 1947 del C.C.) y se ejecutan las obligaciones, cual aconteció en el caso de autos, pues hay varias razones de equidad, inclusive invocadas por la Corte en aquellas, que impiden ver el mantenimiento del valor real de la moneda como un lucro o interés (puro), que caiga en las restricciones que en materia de frutos e intereses establece el artículo 1948 del estatuto civil, «desde la fecha de la demanda», o como una sanción, como pasa a anotarse.

La corrección monetaria -o indexación- es una remuneración equitativa y razonable para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo del dinero por la inflación, es decir, una retribución para que la prestación económica tenga un valor igual -o similar- al que tuvo en el momento en que se ejecutaron las obligaciones del respectivo negocio, que fue cuando se pagó el precio pactado, o debió pagarse el justo.

Por eso debe atenderse, conforme a la doctrina de esta Corte para entronizar la corrección pecuniaria como una forma de justicia en las obligaciones que lo admiten, que cumplir estas sin ese mecanismo, impondría al acreedor la recepción de un dinero envilecido por la merma de su valor real o poder de compra, pues para que reine la equidad en el verdadero valor de esas cargas o restauraciones pecuniarias, es menester que la traída a valor presente de ellas cubija todo el tiempo en que estuvieron sujetas a la depreciación por causa de la inflación.

No puede haber un verdadero restablecimiento del equilibrio patrimonial en las prestaciones de las partes, si el valor del dinero se deja sin actualizar durante una parte del tiempo transcurrido, esto es, entre el tiempo de la convención y la presentación del libelo inicial, en tratándose de la lesión enorme.

Es que si el concepto del «justo precio se refiere al tiempo del contrato», como de manera paladina concreta el artículo 1947 del Código Civil, es razonable contemplar que el reconocimiento de la actualización monetaria para las obligaciones a cargo de los partícipes, una vez prospera la lesión enorme, sean a partir de ese hito temporal, pues sólo así puede considerarse, ya se trate de mantener el acuerdo ora de consentir en la rescisión, que las cifras dinerarias para complementar ese justo precio, o que deban ser restituidas, sean cubiertas con el poder adquisitivo que tenían en aquel entonces. De donde emana que se trunca el restablecimiento del equilibrio, si la actualización dineraria sólo opera desde la fecha de la demanda, cual fue explicado.

*La indexación, por cierto, no agrega nada a las prestaciones pecuniarias, ni es «equiparable a una sanción o un resarcimiento», como fue anotado en la sentencia inaugural que la aplicó a las prestaciones de la lesión enorme; luego, es apropiado que se reconozca esa forma de actualización desde la época del contrato rescindido por causa tal, para las prestaciones a cargo de las partes, en lugar de hacerse a partir de la fecha de la demanda, porque la corrección no es una sanción ni un rédito lucrativo.*

*Este criterio, además, acompasa con el carácter objetivo reconocido a la lesión enorme, bajo cuya concepción es independiente de cuestiones subjetivas relacionadas con incumplimiento, dolo, culpa o nociones similares. Basta la prueba del defecto de ultramidad para que opere.*

*Amén de que no debe confundirse la actualización monetaria con los intereses o frutos, que sí restringe el artículo 1948 del Código Civil desde la fecha del escrito genitor de la litis, porque como ha quedado explicado, en términos reales, aquella no agrega nada a la obligación, sólo la pone en su valor real presente, y la mayor cantidad de unidades monetarias son meramente nominales, mas no representan un valor adicional.*

*Tampoco cabe distinguir entre las distintas obligaciones a cargo de las partes, de ocurrir la rescisión del contrato, pues sea que se trate de completar del justo precio o de restitución de lo pagado en los otros casos, no hay justificación para que se les dé un trato diferenciado en cuanto a la fecha partir de la cual se actualizan las prestaciones correspondientes.*

*Por manera que, en compendio, preciso es dejar sentado que la corrección monetaria debe aplicarse para las contraprestaciones derivadas de la lesión enorme, sea la de complementar el justo precio o la de restituir las sumas pertinentes, desde el «tiempo del contrato», siempre que esa oportunidad se hubiesen ejecutado las obligaciones del correspondiente negocio jurídico) Subrayas de la Sala)<sup>4</sup>.*

7.3.- Sabido es que la infracción directa de la ley sustancial de acuerdo con reiterada jurisprudencia de esta

---

<sup>4</sup> Ver además las sentencias del 13 de diciembre de 2001 Exp. No. 6480, AC030-2018 de 16 de enero, Rad 2008-00374-01.

Sala tiene lugar cuando el sentenciador, pese fijar adecuadamente la especie litigiosa puesta a su conocimiento y valorar adecuadamente el material demostrativo arrimado a la contienda, equivoca su tratamiento jurídico deja de aplicar el derecho sustancial que le corresponde o se aplica distorsionando real alcance del llamado a regular la controversia o aplica uno diferente.

Al definir esta contienda el tribunal en su determinación halló cabalmente acreditada la existencia de lesión enorme en el contrato de compraventa celebrado entre los hermanos Emigdio y Carlos Enrique Piñeros Cárdenas, respecto del predio rural “*Ciralonga*”, situado en la vereda Barandillas - La Granja - San Miguel municipio de Zipaquirá, con folio de matrícula inmobiliaria número 176-43553, instrumentado en la escritura pública n° 3376 del 31 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 44 del Círculo de Bogotá y a efecto de fijar la prestación a cargo del demandado para completar el justo precio procedió de la manera que enseguida se expone

Tomó inicialmente el precio que pericialmente se determinó como justo precio para la época de celebración del contrato para extraer la diferencia entre este y el valor efectivamente pagado por el comprador.

JUSTO PRECIO REAL	PRECIO PAGADO	DIFERENCIA
\$1.737.644.611	\$421.000.000	\$1.316.644.400

A la suma obtenida de dicha operación procedió a restarle la décima parte para obtener el valor pendiente de pago así:

Diferencia entre lo pagado y lo pactado	Décima parte del precio faltante	Saldo pendiente que pagar
\$1.316.644.400	\$131.664.440	\$1.184.979.600

A continuación, el *ad quem* indexó este último valor - \$1.184.979.600- desde la calenda de celebración del contrato hasta la fecha de la sentencia de segundo grado, tomando para ello la variación del índice de precios al consumidor, aplicando la formula generalmente aceptada por esta Corporación.

Valor Inicial = IPC Inicial / IPC Final = Valor indexación  
 Valor Inicial + Valor Indexación = Valor Indexado.

Con ello obtuvo como valor actualizado para completar el justo precio, así:

(Vh) Valor faltante histórico	(Vp) Valor faltante indexado
\$1.184.979.600	\$1.692.549.650

Consonante con lo establecido por el artículo 1948 del Código Civil, en torno a los intereses dispuso su pago sobre el monto pendiente indexado desde la presentación de la demanda.

7.4.- Es lo cierto que el mentado artículo 1948 enseña que el comprador puede persistir en el negocio, para lo cual deberá «*completar el justo precio con deducción de una décima parte*», lo que significa que esa deducción se debe hacer, no sobre la diferencia mermada de este, sino sobre el **justo precio**, que sería entonces la totalidad del valor del bien para la época de celebración del contrato y no de la fracción faltante para complementarlo, lo que conlleva a que en este particular caso, siendo el valor fijado pericialmente como justo precio para la época en que se ajustó el negocio la suma de **\$1.737.644.611**, realizadas las operaciones aritméticas correspondientes, conforme lo previsto en la norma, obtendríamos los siguientes resultados:

JUSTO PRECIO REAL	DÉCIMA PARTE DEL JUSTO PRECIO	DIFERENCIA
\$1.737.644.611	\$173.764.461,1	\$1.563.880.150

Justo precio con deducción de la décima parte	Valor pagado por el comprador	Diferencia entre el justo precio y el valor pagado
\$1.563.880.150	\$421.000.000	\$1.142.880.150

Y aplicada la formula antes mencionada para la indexación se tendría el siguiente resultado

(Vh) Valor faltante histórico	(Vp) Valor faltante indexado
\$1.142.880.150	\$1.632.417.468

Esto es, que el valor histórico pendiente de pago para completar el justo precio sería inferior al determinado por el tribunal, esto es, \$1.142.880.150 y no \$1.184.979.600, como se dedujo en la sentencia; valor que, en todo caso, conforme antes se anotó debe traerse a valor presente y sobre la suma actualizada cancelar los intereses legales desde la presentación de la demanda hasta la fecha de pago.

Si esto es así, emerge palmario que, en estrictez, el tribunal no se equivocó en el entendimiento dado a la disposición acusada, pues este se encuentra acorde con la comprensión que ha prohiado esta Corte, solo que, al realizar las operaciones aritméticas correspondientes incurrió en error que es pasible de corrección por parte del mismo funcionario, bien de oficio o a petición de parte.

7.5.- Síguese entonces, que el dislate interpretativo de la norma llamada a regular el pleito sometido a conocimiento de la jurisdicción endilgado en la censura resulta inexistente, lo que conlleva el fracaso de la acusación.

8. Finalmente, ante el fracaso de la súplica extraordinaria, en aplicación del inciso final del artículo 349 del Código General del Proceso, se impondrá condena en costas en contra del recurrente, y en favor de la parte demandante.

Las agencias en derecho se tasarán, por la magistrada ponente, según el numeral 3° ídem y para su cuantificación

se tendrán en cuenta las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil y Agraria, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO. NO CASAR** la sentencia del 18 de junio de 2020 proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, dentro del asunto referenciado.

**SEGUNDO. CONDENAR** en costas de la casación al recurrente. En su oportunidad, la magistrada ponente señalará las agencias en derecho que deberán incluirse en la liquidación.

**TERCERO. ORDENAR** que, cumplido lo de rigor, se remita el expediente al Tribunal de origen.

**Notifíquese y cúmplase**

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

Presidenta de Sala

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**  
CON SALVAMENTO DE VOTO

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

## **Firmado electrónicamente por**

**Martha Patricia Guzmán Álvarez**  
**Presidente**

**Hilda González Neira**  
**Magistrada**

**Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo**  
**Magistrado**  
Salvamento de voto

**Luis Alonso Rico Puerta**  
**Magistrado**

**Octavio Augusto Tejeiro Duque**  
**Magistrado**

**Francisco Ternera Barrios**  
**Magistrado**

**Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999**

**Código de verificación: 467EF288A5070723E4BF59F270A0692412616B8AC1860BFC95232E4343B14B64**

**Documento generado en 2023-07-10**