



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Magistrada Ponente

AC8954-2025

Radicación n.º 25286-31-03-001-2020-00143-01

(Aprobado en sesión de tres de diciembre de dos mil veinticinco)

Bogotá, D. C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinticinco (2025).

Se pronuncia la Corte sobre la admisibilidad de la demanda presentada por Giovanni Castellanos Bernal, Manuel Gonzalo Castellanos Bernal, Yudy Balbina Suarez Ríos y Luz Marina Rodríguez Alfonso para sustentar el recurso de casación que interpusieron frente a la sentencia de 28 de febrero de 2025, proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, dentro del proceso declarativo promovido por los recurrentes contra Guillermo Hernando Gómez Castro (q.e.p.d.), trámite al que fueron llamados Ludivia Cortés Canro, Samuel Guillermo Gómez Cortés, Angie Tatiana Gómez Cortés, Karen Daniela Gómez Ramírez y Wendy Johana Gómez Martínez, en condición de sucesores del fallecido.

I. ANTECEDENTES

1.- Giovanni Castellanos Bernal, Manuel Gonzalo Castellanos Bernal, Yudy Balbina Suarez Ríos y Luz Marina

Rodríguez Alfonso demandaron a Guillermo Hernando Gómez Castro (q.e.d.p), a fin de que se rescindiera por lesión enorme el contrato de permuta suscrito el 17 de mayo de 2018, entre el *de cuius* (como permutante uno) y los actores (como permutantes dos).

En consecuencia, pidieron se declarara que han pagado más del doble de lo que realmente costaba el lote de terreno ubicado en el área urbana Lusitania del municipio de Madrid – Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula n.º 50C-1686018, cuyo justo precio ascendía aproximadamente a la cifra de \$1.275'000.000.00, según avalúos y perspectiva del suelo; y, se les restituyera **(i)** «*todos y cada uno de los bienes inmuebles dados en permuta*»; **(ii)** «*la cantidad de \$170.000.000.00 dados en efectivo al demandado, como parte del precio*»; **(iii)** «*las cantidades entregadas en dinero al demandado, (...) con la respectiva indexación*»; y **(iv)** «*los frutos civiles dejados de percibir por los permutantes -dos (sic), sobre los bienes inmuebles dados en permuta y recibidos por el demandado, desde la fecha de la respectiva entrega, hasta cuando sean restituidos en forma material*» [folio 239, archivo: 01CuardenoPrimeroExpedienteDigital20200014300.pdf].

2.- En apoyo de sus pretensiones, los promotores indicaron:

2.1.- Que ambos extremos celebraron el 17 de mayo de 2018 un contrato de permuta, mediante el cual el convocado fallecido transfirió a los actores «*el pleno derecho de dominio propiedad y posesión*» sobre el 100% del predio referido, cuyo precio se acordó en \$3.000'000.000.00, con fundamento en la expectativa de poder desarrollar en él un proyecto constructivo de cinco pisos o más, sustentado en un concepto de uso del suelo aportado por el permutante uno.

2.2.- En contraprestación, los convocantes transfirieron a favor del causante el *«pleno derecho de dominio propiedad y posesión»* sobre varios inmuebles rurales, urbanos y derechos de cuota de uno de ellos, así como dinero en efectivo y un vehículo de placas NEQ-637, por valor total equivalente a \$3.000'000.000,00.

2.3.- El negocio se formalizó el 8 de agosto de 2018 mediante acta de entrega y Escritura Pública n.º 1238 corrida en la Notaría Única de Mosquera -Cundinamarca, acto en el cual, adujeron *«no se mencionó nada o se controvertió o refirió inconformidad alguna sobre los bienes inmuebles permutados a ese momento»*, ni tampoco *«se refutó o refirió estar inconforme con el precio»*.

2.4.- El registro del acto visible en la anotación n.º 6 del folio de matrícula, mostró un precio declarado de \$180'000.000,00, muy inferior al precio real pactado, lo cual, comparado con el historial registral, evidencia una diferencia abrupta entre el valor comercial del predio y la cifra asumida por los demandantes, es decir, respecto a *«lo permutado o dado como precio desfasa o rebasa el precio asignado u otorgado, en más del doble de lo que realmente vale la cosa o el predio permutado uno y que es materia central del litigio»*.

2.5.- Tras recibir el inmueble, los promotores iniciaron trámites urbanísticos, hallando que la Alcaldía de Madrid - Cundinamarca, certificó en el año 2019 que el predio únicamente permitía construir hasta dos pisos, en contradicción con lo asegurado por el demandado, quien había aportado un concepto indicando viabilidad para cinco pisos o más.

2.6.- Ante la imposibilidad de desarrollar el proyecto de construcción y la evidente desproporción entre el precio pagado y el valor real del predio, los libelistas requirieron a Gómez Castro (q.e.p.d.), para obtener una solución, sin que éste ofreciera respuesta favorable.

2.7.- Según avalúo comercial de septiembre de 2019, el valor real del lote era aproximadamente \$1.275'000.000.00, lo que demuestra que los demandantes pagaron más del doble del justo precio [folios 233 a 239, *ibidem*].

3.- Mediante proveído de 31 de julio de 2020, el Juzgado Civil del Circuito de Funza – Cundinamarca, admitió la demanda [fl. 265, *ibidem*].

4.- En el curso del pleito falleció el demandado, razón por la cual, en auto de 12 de agosto de 2021 se reconoció a Angie Tatiana Gómez Cortés y Ludivia Cortés Canro, en representante legal del entonces menor Samuel Guillermo Gómez Cortés, como sucesores procesales del causante Guillermo Hernando Gómez Castro [fl. 270, archivo digital: 02CuadernoSegundoExpedienteDigital20200014300.pdf].

Posteriormente, en audiencia del 25 de junio de 2022¹, se reconoció a Ludivia Cortés Canro, como sucesora procesal del *de cuius*, en calidad de compañera permanente.

5.- Ludivia Cortés Canro, compañera permanente del causante y representante legal del antes infante Samuel Guillermo Gómez Cortés y Angie Tatiana Gómez Cortés, se opusieron al pliego inaugural y formularon los medios

¹ Minutos 00:13:05-00:14:15, del archivo de video: 04GrabaciónAudienciaArt372CGP25Junio2022.mp4.

exceptivos de «falta de legitimación en la causa por activa», «incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de permuta por parte de “los permutantes dos”», «buena fe por parte de “el permutante uno”», «inexistencia de lesión enorme», «temeridad y mala fe» y la «genérica» [Folios 337 a 346, archivo: 01CuardenoPrimeroExpedienteDigital20200014300].

6.- Descorrido el traslado de la contestación se convocó a diligencia inicial prevista en el cánón 372 del Código General del Proceso que fue aplazada en diligencia del 25 de junio de 2022 y practicada posteriormente, con la respectiva continuación de la etapa subsiguiente.

La otrora menor Karen Daniela Gómez Ramírez representada por su progenitora Diana Brigitte Ramírez Chicoca y la señora Wendy Johana Gómez Martínez, en calidad de herederas del demandado, concurrieron al proceso en etapa posterior, como se evidencia en vistas públicas de 25 de junio y 5 de octubre de 2022²; sin embargo, no formularon oposición alguna, pese a que les permitió su intervención en el litigio como herederas del causante, continuando con el desarrollo normal del decurso, como previamente se les advirtió en proveído de 24 de marzo de 2022 [fols. 360 y 361, derivado: 02CuadernoSegundoExpedienteDigital20200014300.pdf] y, tomando el proceso en dicho estadio judicial.

7.- El 27 de mayo de 2024, se dirimió la instancia con sentencia que declaró probada la excepción de mérito denominada «inexistencia de lesión enorme» y, por ende, denegó el *petitum* del libelo y ordenó el levantamiento de cautelas.

²Archivos de video: 04GrabaciónAudienciaArt372CGP25Junio2022.mp4 y 18GrabaciónAudienciaArt372Parte105102022.mp4.

8.- Inconforme con la anterior decisión, los demandantes interpusieron el recurso de apelación.

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

El Tribunal confirmó lo resuelto por el *a quo*, el 28 de febrero hogaño, tras recordar, inauguralmente que, conforme a los artículos 1946, 1947 y 1958 del Código Civil, la lesión enorme opera en la compraventa y, por remisión legal, también en la permuta; además, su configuración exige que el valor recibido sea menor en más del doble o de la mitad del justo precio e iteró que existe libertad probatoria para acreditarlo, ocupando importancia cardinal el dictamen pericial, siempre sujeto a valoración racional del sentenciador.

En apoyo, luego de relacionar los medios de cognición acopiados y recaudados en el litigio, encontró que la declaración de parte del convocante Giovanny Castellanos fue contundente al advertir que *«los diferentes precios de los predios en aquellos documentos por cuestiones de la declaración de renta del señor Guillermo, y en general se adjudicaron a nombre de las personas que el permutante indicó “por temas tributarios”»;* además, brindó claridad en torno a *«que pese a que los documentos por los que se transfirieron los bienes se suscribieron como compraventa, en realidad se trataba del cumplimiento de obligaciones pactadas en el contrato de permuta, que “de pronto fue un error en la notaría”»,* es decir, en palabras del *ad quem*, *«quedó por sentado que se dejó plasmado un precio diferente por temas tributarios a solicitud del permutante uno, es decir, se ratificó que el valor corresponde al primero aquí referenciado».*

El Tribunal advirtió que el *a quo*, no se ocupó de abordar un estudio completo al interpretar la demanda, en tanto, el

caso en concreto, debía comprender la totalidad de los inmuebles involucrados en el contrato de permuta con sus respectivas contraprestaciones, pues los demandantes cuestionaron el desequilibrio íntegro de la negociación, no solo el precio aislado consignado en una escritura específica; de ahí que, como juzgador de segunda instancia, empleando sus deberes, tendría que hacer una interpretación del libelo en ese sentido.

Emprendida esa tarea y relacionando los principales medios probatorios que interesaban al proceso, relacionó las evidencias encontradas en el trabajo pericial arrimado por los actores, [fl. 179 y s.s., archivo: 02CuadernoSegundoExpedienteDigital20200014300.pdf], realizado por la Inmobiliaria Gabriel Cubillos Ladino – Avalúos R.A.A.

Frente a esa probanza encontró que si bien concluía que el precio del inmueble para el año 2018 obedecía a \$1.180'068.331.00, no plasmó *«la dirección o ubicación de aquellos con los que se comparó, ni refirió cómo se obtuvo el valor de aquellos bienes, si éstos se encuentran aledaños o relacionó la fecha a la que corresponde los valores objeto de comparación»*; menos aún, *«[l]os expertos del Registro Abierto de Avaluadores, certificaron la idoneidad del perito Lorenzo Molina Rubio, sin embargo, al dictamen no se anexaron certificaciones que den cuenta de la profesión u oficio y demás documentos que lo habiliten para rendir esta clase de peritaje, mucho menos, la lista de casos en los que ha sido designado como auxiliar de la justicia o haya participado en los últimos años; es más no plasmó en su trabajo su dirección y datos que permita su ubicación, como tampoco la documentación con la que dijo haberse apoyado para su dictamen»*; por lo que, dicho trabajo pericial, lejos estaba de cumplir las exigencias del cánón 226 del Código General del Proceso.

Además, enunció que, al momento de rendirse declaración por ese perito, *«no allegó los documentos que la norma requiere para la presentación de un avalúo y, contrario a lo relacionado en aquel documento, declaró que la inmobiliaria Gabriel Cubillos fue quien le contrató para realizarlo»* y, cuando se le indagó acerca del registro fotográfico del predio, contestó que *«(...) él no fue el que tomó las fotografías pero sí visitó el predio, y que “igual como le digo, el método del mercado me permite apoyarme también en avalúos anteriores de gremios”* y, en cuanto, a la interrogante respecto a las edificaciones permitidas para el año 2018, indicó que *«“siempre ha sido la norma de dos pisos”*, todo lo cual, en palabras del *ad quem*, *«deja en evidencia que no realizó de manera diligente la experticia, porque no tenía buen conocimiento del bien y de las normas urbanísticas que lo regulan, exteriorizando falta de seguridad y conocimiento frente al interrogatorio rendido, sus conclusiones no fueron claras ni conducentes, al contrario, se hizo notorio lo poco conocía del bien sobre el que realizó la labor»*.

Es decir, coligió esa Magistratura que *«el dictamen aportado por la parte demandante, careció de soportes para ser apreciado como sólido y fundado que justifique la estimación del justo precio del predio objeto de controversia; además, careció de los documentos, información y demás formalidades que exige el artículo 226 del C.G.P.»*, trayendo a colación las sentencias de 6 de junio de 2006, rad. 1998-17323 y SC4115-2021 de esta Corporación, en torno a la fase de valoración de la prueba pericial, en la que se estiman las circunstancias de idoneidad y competencia del perito.

A tono con lo anterior, relievó que los demás elementos de cognición documental recaudados no ofrecían la certeza del *«valor real del inmueble para la época de la celebración del negocio jurídico que aquí se discute»*; máxime cuando, la prueba testimonial, estaba encaminada a desvirtuar otros aspectos,

alusivos al número de pisos que se podían edificar y, por tanto, comprobar el incumplimiento de uno de los contratantes, más no estaban llamadas a verificar si ocurrió un perjuicio patrimonial que afectara a los convocantes, en torno a la acción rescisoria por lesión enorme, de ahí que, todo debate diferente, era susceptible de ser discutido en otro escenario judicial.

Ahora bien, el *iudex plural*, expuso que el avalúo del bien motivo del pleito aportado por el extremo pasivo determinó que el inmueble tenía un coste de \$2.084.772.392,91 en agosto de 2018. Este dictamen fue elaborado por Jorge Eliecer Ortiz, quien declaró en audiencia que, en ese periodo, desempeñaba el cargo de secretario de Planeación del municipio de Madrid, dependencia donde se expidió el certificado de uso de suelo sobre el bien objeto del litigio. Por lo tanto, su rol podría comprometer la imparcialidad e independencia de su dictamen y le restaba valor probatorio.

Aunado a ello, obraban avalúos de cada uno de los bienes entregados al fallecido demandado, los que en nada repercutían a la hora de demostrar el *quantum* del predio antes referido, porque, «*la única inconformidad planteada en lo que atañe al justo precio, fue la esgrimida contra el inmueble dado en permuta por el permutante uno a los permutantes dos y del que se alega es lesivo para los intereses de la parte actora*».

En virtud de lo antedicho, concluyó que «*el dictamen aportado por la parte demandante, careció de soportes para ser apreciado como sólido y fundado que justifique la estimación del justo precio del predio objeto de controversia; además, careció de los documentos, información y demás formalidades que exige el artículo 226 del C.G.P., de modo que, no se logró acreditar la formación profesional*

del perito, sus títulos académicos, la experiencia profesional, la lista de casos en los que fue designado..., lo que sin duda lleva a que sea desestimado este trabajo pericial» [Archivo digital: 16FalloConfirma.pdf, del segundo cuaderno digital].

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Contra lo definido por el Colegiado, el extremo pasivo enarboló una sola acusación con apoyo en el numeral 2º del canon 336 del Código General del Proceso.

CARGO ÚNICO

Recriminaron la *«violación indirecta por error de hecho manifiesto y trascendente en la valoración de la prueba pericial del avalúo del bien inmueble; y violación indirecta por error de derecho toda vez que se desconoció el artículo 169 del Código General Del Proceso (...) en concordancia con el numeral 4º del artículo 42 del Código General Del Proceso por no haberse decretado prueba de oficio con el objetivo de esclarecer el precio cierto, serio, justo y real del bien objeto de litigio»*.

Señalaron que el Tribunal apreció indebidamente los dictámenes periciales practicados en el decurso, especialmente, el exhibido por los recurrentes *«en audiencia del 3 de mayo de 2023»*, según el cual, el predio objeto de permuta no permitía la edificación de cinco pisos como aseguró el convocado, sino únicamente dos; por lo que, existía una diferencia sustancial entre el área registrada en el certificado de tradición y la información catastral, afectando el valor real del inmueble; que en todo caso, ascendía, aproximadamente a \$1.275'000.000,00.

También le atribuyeron al *ad quem*, ignorar pruebas documentales determinantes, entre ellas **(i)** el concepto

administrativo emitido por la oficina de urbanismo de la Alcaldía Municipal de Madrid suministrado como respuesta a sus solicitudes, que certificaba la imposibilidad de edificar cinco pisos en el inmueble con matrícula n.º 50C-1686018; **(ii)** la Escritura Pública n.º 1238 del 8 de agosto de 2018, a través de la cual, el fallecido demandado reconoció una inconsistencia en el metraje y se obligó a legalizar el área de ese bien; y **(iii)** las anotaciones del folio de matrícula del mismo, que exponían una evolución de valorización del predio completamente incompatible con el precio pactado en la permuta.

De ese modo, aseguraron que la Magistratura de segundo nivel se limitó a transcribir datos aislados sin integrarlos con el haz probatorio ni confrontarlos con los dictámenes periciales; menos aún, efectuó sobre estos un análisis sobre el valor técnico, metodológico o científico y, tampoco mencionó por qué el concepto administrativo y demás legajos, fueron deficientes para comprobar la desproporción en la acción invocada, incurriendo en *«falta de motivación probatoria [que] vulnera el principio de la sana crítica»*, de cara a los cánones 176 y 187 del Código General del Proceso.

En esa misma línea, aseveraron que, el *«error de hecho que se le enrostra a la sentencia y en que incurrió el Tribunal es trascendente, pues de haberse valorado integralmente las pruebas omitidas o mal apreciadas, se habría arribado a la conclusión que el precio cierto, serio, justo y real del bien, no superaba los \$1.275.000.000»*; de ahí que, las conclusiones del *iudex plural*, carecen de soporte suasorio, e implican *«infracción directa de los artículos 176, 187 y 191 del código general del proceso, por omisión de valoración integral de la prueba y por motivación insuficiente, así como del principio de congruencia»*, al paso que, *«el defecto fáctico»* transgrede el principio al debido proceso.

Por último, indicaron que *«el juez de segunda instancia omitió hacer uso del decreto oficioso de la prueba, ya que, al no ordenar una prueba que le ayudase a esclarecer cual era el precio cierto, serio, justo y real del bien, que resulta el punto máximo de discusión en el proceso, sino que utilizó como motivación para su fallo una prueba que debió haber sido excluida de la valoración probatoria por la falta de imparcialidad del perito»*, ello, porque en su criterio, el dictamen pericial de su antagonista carecía de imparcialidad a voces del precepto 226 *ibídem* [Archivo digital: 0012Demanda.pdf].

CONSIDERACIONES

1.- Es característica esencial del recurso de casación su condición extraordinaria, cuyo ejercicio debe asentarse en las causales taxativamente previstas y atender los parámetros que para su formulación idónea se imponen, como el de acreditar el descontento *«mediante la introducción adecuada del correspondiente escrito, respecto del cual, la parte afectada con el fallo que se aspira aniquilar no tiene plena libertad de configuración»* (CSJ, AC3327-2021 reiterada en CSJ, AC3491-2024 y CSJ, AC1734-2025).

No obstante, dada su naturaleza, no todo desacuerdo con lo dictaminado permite adentrarse en su examen de fondo. Sobre el particular, ha sido enfática esta Colegiatura al señalar que:

[P]or la naturaleza misma del recurso extraordinario, no es dable que el recurrente deambule por los diversos aspectos que en las instancias fueron debatidos, pues lo suyo es la sentencia, es decir, los fundamentos de hecho y de derecho invocados por el Tribunal, para lo cual deberá desplegar su carga argumentativa en la demostración de la infracción, puntualmente en el aspecto medular de que discrepa, que no propiamente de las falencias probatorias achacadas al ad quem -cosa que por supuesto debe cumplir

también si de violación indirecta se trata- sino la incidencia de esas equivocaciones en la infracción normativa (CSJ, AC8255-2017; reiterada, entre otras, en CSJ, AC3327-2021 y CSJ, AC5520-2022; CSJ, AC2282-2023 y CSJ, AC2263-2024).

Así que la admisión de la súplica casacional depende del acatamiento cabal de los requisitos del artículo 344 Código General del Proceso, entre otros, la formulación de los cargos con la exhibición de sus fundamentos, en forma separada, clara, precisa y completa, y no basados en meras generalidades, o limitada a un escueto discurso retórico, especulativo o de confrontación de criterios con los expuestos en la sentencia impugnada como si se tratara de un alegato de instancia, por cuanto el opugnador asume la labor de enervar las presunciones de legalidad y acierto con que viene acompañada la providencia.

Adicionalmente, la exposición contenida en el libelo que sustente el recurso de casación, deberá atender la perentoriedad y taxatividad de las causales que lo habilitan, y las acusaciones deberán plantearse desarrollando los argumentos que los soportan de forma tal que, sin duda alguna, quede plenamente identificado el motivo casacional alegado y los hechos que lo edifican, demarcando así los hitos dentro de los cuales ha de discurrir la Corte, al estarle vedado a ésta moverse de manera oficiosa dentro de los embates, con miras a enmendar las inconsistencias en las que incurra el censor.

En tal sentido, la Corte tiene adoctrinado que:

(...) además de la identificación de los errores, toda acusación o cargo debe trascender de la simple enunciación, al campo de la demostración, haciéndose patentes los desaciertos, no como contraste de pareceres, o de interpretaciones, ni de meras disputas conceptuales o procesales, sino de la verificación concluyente de lo contrario y absurdo, de modo que haga rodar al piso la resolución combatida.

El discurrir extraordinario, por lo tanto, implica ir más allá de las solas afirmaciones, cuya sustracción traduce en una simple protesta en grado funcional, parqueada en el pórtico del recurso, sin adentrarse a su quintaesencia (CSJ, AC1262-2016; CSJ, AC2588-2021; CSJ, AC3012-2023; CSJ, AC546-2024).

2.- Las sentencias pueden ser controvertidas por errores *in iudicando* o *in procedendo*. Los primeros por el quebranto de normas sustanciales, producto de desvíos de interpretación o de aplicación normativa (vía directa), o como resultado «*de error de derecho derivado del desconocimiento de una norma probatoria, o por error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de la demanda, de su contestación, o de una determinada prueba*»³ (vía indirecta). Mientras que los segundos hacen referencia a la indebida construcción del proceso, por desconocimiento de las normas que lo regulan (vicios de actividad).

2.1.- En punto del menoscabo de normas sustanciales, sea que el reproche descansa en una presunta vulneración directa o en una indirecta, el quejoso deberá señalar los cánones de derecho sustancial que estime inobservados por aplicación indebida, inaplicación o deficiente hermenéutica, y para ello debe denunciar cualquier precepto de esa estirpe

³ Numeral 2º de artículo 336 del Código General del Proceso.

que, constituyendo base sustancial de la resolución rebatida o habiendo debido serlo, haya sido infringido.

2.2.- La infracción indirecta prevista en la causal segunda de casación, podrá configurarse a consecuencia de errores de hecho o de derecho, por agravio de la ley sustancial.

2.2.1.- En lo tocante con los desaciertos fácticos se ha puntualizado que tienen lugar: *«a) cuando se da por existente en el proceso una prueba que en él no existe realmente; b) cuando se omite analizar o apreciar la que en verdad si existe en los autos; y, c) cuando se valora la prueba que, si existe, pero se altera sin embargo su contenido atribuyéndole una inteligencia contraria por entero a la real, bien sea por adición o por cercenamiento»* (CSJ, AC3327-2021 y CSJ, AC4947-2022, reiteradas en CSJ, AC3491-2024).

2.2.2.- Mientras que el error de *iure* presupone que el juzgador no se equivocó en la constatación material de la existencia de las probanzas y fijación de su contenido, pero al apreciarlas no observó *«los requisitos legalmente necesarios para su producción; o cuando, viéndolas en la realidad que ellas demuestran, no las evalúa por estimar erradamente que fueron ilegalmente rituadas; o cuando le da valor persuasivo a un medio que la ley expresamente prohíbe para el caso; o cuando, requiriéndose por la ley una prueba específica para demostrar determinado hecho o acto jurídico, no le atribuye a dicho medio el mérito probatorio por ella señalado, o lo da por demostrado con otra prueba distinta; o cuando el sentenciador exige para la justificación de un hecho o de un acto una prueba especial que la ley no requiere»* (CSJ, SC1929-2021; CSJ, AC3327-2021 y CSJ, AC5354-2022; CSJ, AC7251-2024; CSJ, AC1506-2025).

2.3.- Sea que se aduzca desliz de hecho o de derecho,

compete a la recurrente indicar las normas sustanciales que a consecuencia de los yerros fueron quebrantadas, precisando cómo se dio dicha vulneración, pero cuando se perfila por la última tipología -error de derecho- tendrá la carga adicional de indicar las disposiciones probatorias involucradas «*haciendo una explicación sucinta de la manera en que ellas fueron infringidas*», esto es, señalar cómo el juzgador erró en el decreto, práctica, incorporación o al otorgar mérito demostrativo a los medios suasorios de que se trate, exponiendo en qué consistió la equivocación y la incidencia del desatino en el sentido de la decisión cuestionada, carga que recae exclusivamente en el casacionista.

3.- Plasmadas las anteriores pautas, cumple decir que la sustentación del recurso extraordinario en este asunto no satisface las exigencias que legal y jurisprudencialmente se han demarcado para su impulso, de ahí que el cargo único propuesto será inadmitido, pues incurrió el extremo impugnante en las fallas que a continuación se describen.

3.1.- Liminarmente, emerge que la demanda casacional para sustentar el recurso no se ajusta a los parámetros establecidos en el numeral 1º del artículo 344 de la Ley 1564 de 2012, que, entre otras formalidades, exige que «*[l]a demanda de casación deberá contener (...) una síntesis del proceso*»; por cuanto, los recurrentes en casación, a través de su apoderado judicial, omitieron hacer toda la sinopsis indicada en la norma citada, porque si bien describieron los sujetos procesales, el *petítum* y supuestos de hecho del escrito genitor, abrevió las actuaciones surtidas en primera y segunda instancia, expusieron la determinación adoptada en la resolutive de los fallos proferidos por el *a quo* y el *ad quem*,

nada señalaron sobre las consideraciones y motivaciones que sustentaron el pronunciamiento de segunda instancia.

Y es que, al respecto esta Sala ha decantado que es deber del casacionista, a voces del precepto aludido, realizar una sinopsis de sus piezas esenciales, tales como demanda, contestación, sentencias de instancia, parte apelante y recurrente en casación (CSJ AC2865-2022, 25 jul., rad. 2016-00002-01); lo cual, no se ejecutó en debida forma, respecto de la de segundo nivel, por lo antes esbozado.

3.2.- Ahora bien, respecto a la protesta de los casacionistas por la vía indirecta, observa la Sala que, desatendieron el carácter autónomo del embate que soporta la censura, ya que, no enunciaron las normas de carácter sustancial que, a consecuencia de los yerros de apreciación probatoria, resultaran transgredidas, ni el tipo de error atribuido al *ad quem* con base en los preceptos materiales que debieron ser expresados.

Ello es así, porque, aun de tenerse en cuenta lo mencionado por los censores, según lo cual, el *ad quem*, desconoció los artículos 169 y numeral 4º del 42 del Código General del Proceso, en cuanto al deber de decretar pruebas de oficio y, quebrantó el principio de la sana crítica al incidir en «*infracción directa (sic) de los artículos 176, 187 y 191 del código general del proceso, por omisión de valoración integral de la prueba (...)*», dichos preceptos no ostentan el cariz de norma material que se requiere en la vía indirecta, como lo ha reconocido esta Corporación, a saber, en providencias CSJ, AC2750-2018, 29 jul., AC1926-2023, 25 ag., AC4481-2024, 3 sep., AC1957-2023, 23 ag., y AC2438-2022, 8 jul., respectivamente.

Además, se limitaron a su simple enunciación, sin hacer siquiera un análisis del contenido de tales pautas y la manera o los apartes de la decisión en que pudieran incidir, amén de desconocerse, si se invocaba, el tipo de error de aplicación indebida, inaplicación o deficiente hermenéutica; lo anterior con el fin de dejar al descubierto la forma en que se habría producido la transgresión, por lo que emerge la deficitaria estructuración del reproche.

Aunado a lo anterior, la embestida carece de **claridad**, en la medida en que, también enunciaron, el quebranto por «*defecto fáctico*» del derecho al debido proceso (art. 29 Constitucional); sin que se llevara a cabo la actividad argumentativa tendiente a evidenciar la forma en que aquella norma, al igual que las demás supracitadas, hubieren podido conducir a la contravención de cada una de ellas, pues no basta con que la censura enuncie una relación indiscriminada de disposiciones, sino que es preciso asumir una carga orientada a demostrar cómo, a consecuencia de las faltas atribuidas al sentenciador, las pautas de tal linaje resultaron menoscabadas.

3.3.- En ese mismo sentido, el recurso, con tales argumentos, también deja en evidencia una falencia técnica por **entremezclamiento** de errores fácticos y de derecho, toda vez que, a la par que denunciaron la presencia de un «*error fáctico*» resultante de la falta de valoración del dictamen pericial que aportaron al plenario, el concepto administrativo de la Alcaldía de Madrid y las demás documentales referidas; a su vez, alegaron la presencia de una equivocación de *iure*, la cual provino, en mayor medida, a la falta de análisis conjunto del haz probatorio, conforme a los cánones 176, 187 y 191 de la Ley 1564 de 2012; sumado al hecho, de no

haberse decretado pruebas de oficio a voces de los preceptos 42-4 y 169 *ibídem*.

Luego, es notoria la amalgama de reprimendas vinculadas a las dos modalidades de yerros por vía indirecta, esto es, la suposición, adición, y preterición (omisión) de elementos de convicción que es propia del «*error de hecho*», con la desatención de las pautas consagradas en los preceptos 169 y 176 del Código General del Proceso, relativas al decreto oficioso de pruebas y a la apreciación de estas en su conjunto, cuestionamientos que tipifican un «*yerro de iure*». El señalado hibridismo, amén de restar claridad y precisión al ataque, lo torna contradictorio.

Sobre el particular, esta Sala ha puntualizado que «(...) *'no es admisible para la prosperidad del cargo en que se arguye error de hecho, sustentarlo con razones propias del error de derecho, ni viceversa, pues en el fondo implica dejar enunciado el cargo pero sin la sustentación clara y precisa que exige la ley; y, dada la naturaleza dispositiva del recurso de casación, le está vedado a la Corte escoger a su libre arbitrio entre uno y otro yerro' para examinar las acusaciones*» (CSJ, SC2499-2021; CSJ, AC2268-2022; CSJ, AC1957-2023, CSJ, AC2263-2024, CSJ, AC6960-2024 y CSJ, AC4519-2025).

3.4.- De igual modo, fulgura la **mixtura** de causales, en tanto, los casacionistas aun cuando invocaron la causal segunda de casación por «*violación indirecta de la ley sustancial*», en el desarrollo del cargo, como ya se dijo, enunciaron que, las conclusiones del *ad quem*, carecían de soporte probatorio, e implicaban «***infracción directa*** de los artículos 176, 187 y 191 del código general del proceso, por omisión de valoración integral de la prueba y por motivación insuficiente, **así como del principio de congruencia**» (Negrilla Adrede), con lo cual, es evidente que hicieron alusión a las causales primera y tercera, esto es,

«violación directa de una norma jurídica sustancial» (numeral 1º, art. 336 C.G.P.) y, por incongruencia del fallo, es decir, «no estar la sentencia en consonancia con los hechos, con las pretensiones de la demanda, o con las excepciones propuestas por el demandado (...)» (núm. 3º, ib.); lo que va en contravía de las previsiones de los literales *a)* y *b)* del numeral 2º del cánón 344 *eiusdem*, en tanto, tratándose de la recta vía y la causal tercera, la censura no puede extenderse ni recaer sobre apreciaciones probatorias.

3.5.- En todo caso, la inadmisión de tal protesta también brotaba inaplazable, porque a pesar de que los vencidos en juicio relacionaron cuáles eran en su criterio los elementos de convicción preteridos o deficientemente apreciados, omitieron revelar su contenido objetivo, en tanto que, en su mayoría, solamente los enunciaron, sin realizar el contraste de aquellos con lo que dedujo o debió deducir el sentenciador, para así evidenciar el yerro enrostrado y su trascendencia, dejando de verificar los motivos por los cuáles las conclusiones probatorias que el *iudex* plural obtuvo de ellas lucían desacertadas.

Resulta oportuno recordar que, con insistencia, esta Corporación ha señalado en cuanto a la demostración de los cargos cuando la acusación se apuntala en la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso que, a riesgo de su inadmisión, la sustentación:

(...) no sólo se refiere a la comprobación del error denunciado, sino a la fundada expresión de su influencia en la decisión combatida, porque si la sentencia ingresa al recurso de casación escoltada por las presunciones de legalidad y acierto, en la tarea de acreditar los yerros no es suficiente que el interesado haga conocer su desacuerdo con la decisión, sino que necesariamente debe indicar las equivocaciones en que incurrió el sentenciador,

individualizando las apreciaciones erradas y señalando de manera precisa en qué consiste la desviación, formalidad esta que, como se tiene dicho, no se lograría ‘con el simple expediente de repudiar el resultado del proceso, porque esto último es, sencillamente, alegar, más nunca demostrar, como es de rigor’» (CSJ AC8426-2017, reiterada en CSJ, AC2620-2025).

En ese sentido, igualmente cabe memorar que esta Colegiatura ha expresado que en los eventos en que se critique el ejercicio valorativo del juzgador, deviene imperativo que «*el recurrente lo demuestre, actividad que debe cumplirse mediante una labor de contraste entre lo que extrajo el sentenciador de las pruebas que se tildan de erróneamente apreciadas y lo que tales pruebas dicen o dejan de decir, para establecer el real efecto que dimana de la preterición o desfiguración de la prueba, siempre en el bien entendido que no basta relacionarla ni con ofrecer la visión del recurrente a la manera de un alegato de instancia, si no se confronta en sus términos con la sentencia acusada» (CSJ AC469-2023 y CSJ AC1405-2023, citadas en reiterada en CSJ, AC2620-2025), lo que acá no se halla satisfecho.*

Y es que la mera inconformidad exteriorizada en este asunto por los opugnantes, respecto del resultado de la ponderación del material persuasivo, resulta insuficiente para abrir paso al estudio de fondo de la impugnación extraordinaria, dada «*la necesidad de respetar la valoración de las pruebas que hacen los jueces de instancia, porque sería insostenible que sólo el juez de la casación tuviera el monopolio de la razón a la hora de elucidar el recto entendimiento de las pruebas allegadas» (CSJ SC, 15 abr. 2011; reiterada en CSJ AC1074-2022 y AC2620-2025).*

3.6.- Aún si se pasaran por alto las falencias de técnica puestas de presente, la inadmisión de la embestida seguiría imponiéndose, en tanto la argumentación en que el extremo convocante sustentó el reproche no denota intención distinta

a la de anteponer su propio criterio sobre la forma en que debieron ser valorados los medios demostrativos.

Lo antedicho, porque la crítica se limitó a enunciar que de haberse estudiado en conjunto todas las pruebas a voces del artículo 176 del Estatuto Procesal y, especialmente, la experticia aportada por los censores, el concepto administrativo de la Alcaldía de Madrid, la Escritura Pública n.º 1238 del 8 de agosto de 2018, y las anotaciones del folio de matrícula del mismo, el Tribunal hubiere determinado el elemento objetivo de la lesión enorme y la expectativa comercial que sirvió de base a la permuta, es decir, en sus propias frases, «*se habría arribado a la conclusión que el precio cierto, serio, justo y real del bien, no superaba los \$1.275.000.000*».

Reprensiones que no son más que una exposición de la opinión de los recurrentes o **alegato de instancia**, con la cual obviaron que el recurso de casación no es una instancia adicional, ni la oportunidad para abordar nuevamente el *thema decidendum* del proceso, o un escenario donde sea válido que las partes de la *lid* debatan nuevamente la cuestión litigiosa y presenten sus particulares puntos de vista y posiciones en relación con la materia en discusión. Así lo ha reiterado esta Corporación, al señalar que:

Como el recurso de casación no constituye una tercera instancia habilitada para dirimir el conflicto sometido a la jurisdicción, sino la más elevada expresión del control normativo a que se somete la actividad jurisdiccional del Estado, resulta necesario recordar que este medio de impugnación no es útil para insistir o enfatizar en los argumentos probatorios expuestos ante los [j]ueces de conocimiento» (CSJ, SC3142-2021; CSJ, AC5521-2022; CSJ, AC1699-2024 y CSJ, AC4519-2025).

3.7.- A tales deficiencias se debe agregar que, por primera vez en el litigio, en el embate que ahora se ausculta, los detractores pregonaron la «*falta al deber de decreto de prueba oficiosa*» y, por tanto, desconocimiento de los artículos 42-4 y 169 de la Codificación General Procesal; lo cual, constituye un **hecho nuevo**, que por transgredir el derecho de contradicción y de defensa de su contraparte, al no haber ésta podido rebatirlo en las instancias, resulta inadmisibile en casación, lo que va en contravía de las previsiones del numeral 2º del artículo 346 del Código General del Proceso, según el cual la súplica extraordinaria en comento será inadmisibile cuando «*se planteen cuestiones de hecho o de derecho que no fueron invocadas en las instancias*».

Al respecto esta Corte en proveído SC137-2024 sostuvo que:

las exhortaciones novedosas atentan contra la lealtad procesal, por sorprender a los demás sujetos procesales y a la administración de justicia con materias que pretenden introducirse tardíamente. Quien procede de esta forma actúa con incoherencia, «actuar que por desleal no es admisible comoquiera que habilitaría la conculcación del derecho al debido proceso de su contraparte, habida cuenta que vería cercenadas las oportunidades de defensa reguladas en las instancias del juicio, característica que no tiene el recurso de casación» (SC1413, 2 jun. 2022, rad. n.º 2018-00120-01).

3.8.- Finalmente, por la misma vía, queda en evidencia la **incompletitud** de la diatriba, pues omitieron los actores enfrentar la totalidad de razonamientos del juzgador plural sobre los cuales edificó su conclusión en punto a la orfandad probatoria tendiente a comprobar si ocurrió un perjuicio patrimonial que afectara a los convocantes, en torno a la acción rescisoria por lesión enorme.

A saber, no confrontaron, los aspectos relativos a que: **(i)** según la propia declaración del convocante Giovanni Castellanos, las escrituras públicas en forma de compraventa no reflejaron la realidad del negocio, pues las partes acordaron una permuta cuyo contenido económico se vio alterado por “*temas tributarios*”; **(ii)** el trabajo pericial presentado por los recurrentes era deficiente, en tanto, no incluyó ubicación de inmuebles comparados, método valorativo verificable, soportes documentales, datos del perito, certificaciones, experiencia, ni claridad sobre las fuentes utilizadas; **(iii)** sumado al hecho que, la declaración del perito reveló desconocimiento del bien, de la normatividad urbanística y falta de diligencia en la experticia, lo que implicó, la desestimación de esa prueba; **(iv)** las demás documentales y testimoniales no aportaron certeza sobre el valor real de la heredad al momento del contrato, en cuanto, se enfocaron en asuntos urbanísticos (como pisos permitidos), no en el precio ni en la existencia de un perjuicio patrimonial atribuible a lesión enorme; tanto más, si el *ad quem* aclaró que discusiones sobre presuntos incumplimientos contractuales pertenecen a otro escenario judicial, no a la acción rescisoria; **(v)** si bien el extremo pasivo aportó un avalúo que arrojaba un valor superior al de los actores, el Tribunal advirtió dificultades de imparcialidad por haber sido elaborado por quien se desempeñaba como Secretario de Planeación del municipio de Madrid, **(vi)** los otros avalúos obrantes en el *dossier* tampoco demostraban el valor del bien sobre el cual recaía la inconformidad específica; y **(vii)** ninguno de los elementos probatorios acreditó el justo precio ni la presunta lesión enorme.

Las enunciadas consideraciones prestaban base firme al veredicto reprochado y, pese a tal circunstancia, no fueron confrontadas por los recurrentes.

Sobre la incompletitud de los cuestionamientos, esta Sala ha señalado que tal falencia impide su estudio, porque *«una acusación incompleta, esto es, una imputación en casación que deje intacto un argumento del Tribunal que por sí mismo preste base suficiente al fallo, es inane, porque la Corte, dado lo dispositivo del recurso, no puede de oficio enmendar o suplir la omisión o falencia en que incurrió el censor. En esa medida, si el juzgador se basó en varias pruebas, y todas racionalmente, de modo individual o apreciadas en conjunto, soportan la decisión, es de cargo del recurrente atacarlas - eficazmente- (...)»* (CSJ, SC563-2021; CSJ, SC4124-2021; CSJ, AC1957-2023, reiteradas en CSJ, AC4519-2025).

4.- Como colofón, ante la falta de los requisitos exigidos por la ley para su admisión, la acusación única antes aludida correrá la suerte que se anunció.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, Agraria y Rural, **RESUELVE:**

PRIMERO. DECLARAR INADMISIBLE la demanda presentada para sustentar la impugnación extraordinaria interpuesta contra la sentencia descrita en el encabezamiento de esta providencia.

SEGUNDO. En oportunidad, remítase el link del expediente debidamente integrado con la actuación de la Corte, a la corporación de origen.

NOTIFÍQUESE,

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidenta de Sala

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

ADRIANA CONSUELO LÓPEZ MARTÍNEZ

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

**Hilda González Neira
Presidenta de la Sala**

**Fernando Augusto Jiménez Valderrama
Magistrado**

**Adriana Consuelo López Martínez
Magistrada**

**Juan Carlos Sosa Londoño
Magistrado**

**Francisco Ternerá 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: 48BAACE90EC74C39E38EB5D1324A1A3F3600473F4E7FB4748494BE1FFB50F7AB

Documento generado en 2025-12-18