



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil



MARGARITA CABELLO BLANCO

Magistrada ponente

SC4428-2018

Radicación n.º 11001-31-03-005-2004-00076-01

(Aprobado en sesión de siete de marzo dos mil dieciocho)

Bogotá, D. C., doce (12) de octubre de dos mil dieciocho (2018).

Decide la Corte el recurso extraordinario de casación interpuesto contra la sentencia de la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá, de fecha 23 de enero de 2013, proferida en el proceso ordinario de **Pablo Armando Orjuela Santamaría** frente a **Inés del Carmen Morales de Castellanos**.

I. ANTECEDENTES

A. Con demanda repartida al Juzgado 5° Civil del Circuito de Bogotá, el accionante mencionado convocó a la interpelada asimismo aludida a efectos de que fuesen acogidas estas pretensiones:

1. Que se declare la “*nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa*” contenido en la escritura pública No 2449 otorgada el 16 de diciembre de 1998 en la Notaría 49 de Bogotá.

2. Se reconozca la transgresión por la parte demandada del artículo 872 (“*Cuando la prestación de una de las partes sea irrisoria, no habrá contrato conmutativo*”) e inciso final del 920 (“*El precio irrisorio se tendrá por no pactado*”), ambos del Código de Comercio, por ser irrisorio el precio pactado en la venta.

3. Se ordene a la demandada pagar los frutos que percibió del inmueble objeto de la venta y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la anotación y corrección del folio respectivo.

B. Como fundamentos fácticos adujo, en síntesis:

1. Publio Armando Orjuela Santamaría, el demandante, es el propietario del inmueble “El Saucedal”, sito en el Distrito Capital, que adquirió de la Comunidad

Hermanitas de los Pobres mediante escritura inscrita en la oficina de registro.

2. No existe contrato de promesa de compraventa entre demandada y demandante.

3. El 10 de febrero de 1993, el Departamento Administrativo de Catastro Distrital determinó que el valor del metro cuadrado era de \$10,000.

4. La Superintendencia de Sociedades, mediante Resolución 100-2782 del 30 de noviembre de 1994, intervino el patrimonio del demandante, a quien se le notificó de la misma el 16 de diciembre de esa anualidad, fecha en la que la Agente Especial de ese ente de vigilancia otorgó, a título de venta, a favor de la demandada Inés del Carmen Morales de Castellanos, la escritura 2449 mencionada, en cuya cláusula segunda se indica que el negocio se compuso de dos lotes con cabidas superficiarias de 50 mts² el primero y de 87.36 mts² el otro. Tal escritura fue registrada mediante la apertura de los folios de matrícula 40207113 y 40207114, en la Oficina de Registro del Distrito.

5. En la cláusula cuarta se estipuló que el precio de la venta por la totalidad de los lotes era la suma de \$111.700,00, esto es, que el metro cuadrado fue vendido en diciembre de 1994 en \$1.521,30; pero a los peritos evaluadores que rindieron el dictamen en el Tribunal

Contencioso Administrativo de Cundinamarca se les preguntó por el valor a precios de 1994 de esos metros cuadrados e indicaron que era del orden de los \$53.064,21, por lo que aplicado a la cabida de los lotes enajenados arroja un valor de \$9.017.201, 205 (sic).

6. *“El metro cuadrado en la escritura atacada por nulidad absoluta, (precio irrisorio), corresponde frente al valor serio dado en el avalúo rendido al Tribunal Contencioso Administrativo de Cundinamarca -Sección Tercera-, al ínfimo uno punto uno por ciento (1.1.%) del valor real y serio”* (f. 40, cdno. 1).

7. En abril de 1996, a instancias del Instituto de Desarrollo Urbano, otros evaluadores establecieron que el valor del metro cuadrado era de \$60.000,00, por lo que los lotes enajenados a esa fecha tenían un precio serio de \$10.195.800,00. Esa misma entidad, en octubre de 2001, pidió a la Cámara de la Propiedad Raíz -Lonja Inmobiliaria-, el avalúo del predio “El Saucedal”, la que lo estimó en \$107.000,00 el metro cuadrado, por lo que aplicado a la cabida de los lotes enajenados, arrojan un valor serio de \$18.182.510,00.

8. De suerte que lo pagado en 1994 por los lotes objeto de la demanda, según lo convenido en la escritura de venta cuya nulidad absoluta pide, es irrisorio y ridículo frente el valor serio de cualquiera de los avalúos mencionados.

En acápite separado y denominado “la acción incoada”, se indica en el libelo que la que se instaura es la de nulidad absoluta consagrada en el artículo 1740 del Código Civil en razón del precio irrisorio indicado como causal en los artículos 872 y 920 del Código de Comercio.

C. Apersonada de la causa y por conducto de apoderado, en tiempo la resistente dio contestación a la demanda, con oposición a las pretensiones y alegación de las excepciones de mérito que denominó “ilegitimidad en la causa por activa”, “pleito genérico sobre el mismo asunto y en torno a todo el predio el saucedal”, “inaplicación del código de comercio al caso en controversia”, “prescripción de la acción de rescisión de la venta por lesión enorme y prescripción del plazo para pedir la rescisión” y “excepción de dolo proveniente del demandante y buena fe de la demandada”.

En lo fundamental, destacó que al sustentar la demanda de nulidad absoluta en el precio irrisorio parecería que la parte demandante estuviese impetrando la acción de lesión enorme, la que expira en cuatro años desde la fecha del contrato, y de ahí la prescripción alegada; que al fundamentar sus pretensiones en normas del Código de Comercio, estaría calificando el acto cuestionado de mercantil cuando es lo cierto que fue la Superintendencia de Sociedades por conducto de su agente especial y la demandada las que suscribieron la escritura impugnada.

De otra parte, ya en cuanto a los hechos, destacó que desde 1976 se venían realizando loteos irregulares, en principio por Luis Hernando Rodríguez Contreras, por lo que en 1980 la Superintendencia de Sociedades intervino dicha actividad, llevaba a cabo sobre un predio entonces de la Comunidad de las Hermanitas de los Pobres, lo que, a pesar del embargo decretado sobre el mismo, permitió que dicha congregación lo enajenara al demandante Publio Armando Orjuela Santamaría, circunstancia que condujo a que la superintendencia extendiera la toma de posesión a los bienes de este.

En lo que hace a los lotes objeto del presente litigio, aclaró que en la escritura se determinó el precio que correspondía a lo pactado en la fecha en la cual se realizó la negociación (la promesa de compraventa), esto es, para el lote 1 de la manzana Ñ, según comprobante de compraventa 0904 del 23 de octubre de 1976 por \$62,000 y para el lote 2 de la misma manzana, según comprobante 0905 de la misma fecha, por el precio de \$59,000, los dos a nombre de Alfonso Gallo Beltrán, de quien la demandada adquirió los derechos. No obstante lo anterior, la interpelada Inés del Carmen Morales de Castellanos realizó abonos adicionales para la consecución y pago de los predios negociados, que ascienden a \$425,492.

C. El Juzgado 16 Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, autoridad a la que correspondió proferir la

sentencia de primera instancia, denegó las pretensiones de la demanda al hallar próspera la *excepción de prescripción de la acción de rescisión contractual*, lo que determinó que el actor interpusiese el recurso de apelación, sustentado en el hecho de que el *a quo* hubiese desconocido el término prescriptivo de la acción de nulidad absoluta, alzada que el Tribunal desató con la decisión objeto de este recurso extraordinario, y con la cual confirmó el fallo de primera instancia, al amparo de las motivaciones que enseguida se compendian.

II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

En lo esencial, adujo esa corporación, en primer lugar, que interpretando la demanda en atención a su fundamento fáctico, lo que suplica la parte actora es la nulidad del contrato de compraventa (y no del de promesa) contenido en escritura 2449 del 16 de diciembre de 1994, razón por la cual recuerda lo previsto en el artículo 1502 del Código Civil así como los casos en que se sanciona la invalidez del acto con la nulidad absoluta, destacando que dichas causales son las expresamente señaladas en la legislación, es decir, que son de interpretación restrictiva según jurisprudencia que transcribe.

En segundo lugar, juzga pertinente destacar la naturaleza del contrato objeto de controversia en vista de que de ello dependerá el establecimiento de la normatividad jurídica aplicable, porque para la legislación civil, la omisión

de algún requisito de ley para el valor de un determinado contrato, da lugar a la nulidad absoluta del mismo, según previsiones del artículo 1741, mientras que para la comercial, esa misma falencia origina la inexistencia del negocio jurídico (artículo 898 inc. 2°).

Seguidamente, precisa que el precio es elemento de la esencia del contrato de compraventa, civil o comercial, por lo que su inexistencia, si se trata de un contrato civil, produce la conversión del contrato en uno de naturaleza distinta al de compraventa, más no la nulidad del pacto.

En el caso sometido a su escrutinio, expresa que lo que persigue el demandante es que se declare que el contrato celebrado por la Agente Especial designada por la Superintendencia de Sociedades en la administración de los negocios, bienes y haberes de Luis Hernando Rodríguez Contreras y Publio Armando Orjuela Santamaría está viciado de nulidad absoluta por ser el precio irrisorio y ridículo; pero, advierte de una vez que el negocio cuestionado *“no es mercantil, pues ninguna de las partes es comerciante, ni con el mismo se pretende especulación o ganancia de forma profesional; es decir, que dicho acto no se enmarca dentro de los que según el código de comercio se presumen como mercantiles”* (f. 51, cdno. 3).

De lo apuntado infiere que no era a través de la nulidad absoluta como podía atacar el demandante el hecho de que el precio referido en la escritura fuese de \$111,700, sino a

través de la lesión enorme, como –agrega- lo pretendió interpretar el juzgado de primera instancia, en forma desafortunada, dado que el actor insistió e insiste en que esa no era su intención. De allí que la decisión a tomar era la de desestimar las pretensiones pues los hechos no encuadran dentro de las causales taxativas de nulidad.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Se plantean dos cargos articulados en la causal primera de casación, por violación indirecta de normas sustanciales, que la Corte despachará en forma conjunta, debido a su intrascendencia.

A. CARGO PRIMERO

En este cargo se acusa la sentencia del Tribunal de ser indirectamente violatoria de los artículos 920, 872, 898, 905, 20, 21, 22 y 1° del Código de Comercio, como consecuencia de errores de hecho cometido por el Tribunal en la apreciación de las pruebas, que evidencian que las partes eran comerciantes, razón por la cual debió el ad quem dar aplicación al estatuto mercantil que establece que cuando el precio es irrisorio se tiene por no pactado (artículo 920), y como es un elemento esencial ello genera la inexistencia (artículo 828), lo que se ratifica en el artículo 872 que establece que cuando la prestación de una de las partes sea irrisoria, no habrá contrato conmutativo, en concordancia

con el artículo 905 que define la compraventa y establece como elemento esencial del precio.

Para el impugnante, las pruebas omitidas por el Tribunal son las siguientes:

a. El interrogatorio de parte absuelto por la demandada, pues cuando se le preguntó por su profesión u oficio manifestó ser comerciante, admisión de un hecho susceptible de confesión, que implica capacidad dispositiva de la declarante, que resultaba adversa a ella y que el Tribunal no tuvo en cuenta.

b. El certificado de tradición del predio de mayor extensión denominado “El Saucedal”, identificado con la matrícula 50S- 354127 en el que se demuestra que el actor adquirió esa heredad a título oneroso, el cual fue escindido y enajenado en forma onerosa y reiterada (habitual) en predios de menor extensión por parte del organismo interventor, lo que denota que el acto de compraventa impugnado es comercial.

c. La Resolución No. 100-2782 de 1994 expedida por la Superintendencia de Sociedades, organismo que ejerce inspección y vigilancia en los comerciantes y que, aparte de ejercer funciones administrativas, tiene prerrogativas judiciales, que precisamente ejerció al intervenir el patrimonio del actor porque, según esta, el actor se dedicaba en forma masiva a comerciar con inmuebles -urbanizar- y no llevaba en debida forma la contabilidad comercial. Ese ente de control y vigilancia dijo además que el ejercicio de manera

reiterada y profesional de esos actos lucrativos por parte del demandante lo hacía con la enajenación de inmuebles de menor extensión derivados del predio mayor denominado El Saucedal y por ello, como no llevaba adecuadamente la contabilidad, ordenó la intervención.

En consecuencia, teniendo presente que el Tribunal determinó la naturaleza del negocio impugnado como civil pues ninguna de las partes era comerciante, y por esa vía se abstuvo de aplicar la legislación mercantil, remata la censura el cargo indicando que con la demostración del dislate fáctico del Tribunal que le impidió advertir que el demandante si era empresario mercantil, se derrumba su premisa.

B. SEGUNDO CARGO

También apoyado en la causal primera de casación, en este cargo se acusa la sentencia del Tribunal de haber infringido de modo indirecto las normas contenidas en los artículos ya mencionados en el cargo anterior, por falta de aplicación, y además los preceptos 29, 228 y 229 de la Constitución Política, así como los artículos 4, 75#6°, 86, 305 del Código de Procedimiento Civil por indebida aplicación, todo como fruto de error de hecho en la apreciación de la demanda.

En orden a su demostración, destaca la censura que el Tribunal concluyó que se había solicitado la nulidad absoluta, que en materia civil sólo procede por las causales

taxativas previstas en la normatividad. Y como los hechos invocados (atinentes en lo fundamental al precio irrisorio) no están enlistados dentro de esas causales de invalidez es improcedente declarar la nulidad deprecada.

Sin embargo, con apoyo en jurisprudencia de esta Corporación referida a que la demanda debe ser interpretada no sólo por el nombre que el demandante dé a la acción sino por los hechos consignados en el libelo, pasa a indicar que los contenidos en los numerales 11, 12, 17, 18, 20, 22 y 23 del escrito genitor hacen explícita referencia a lo irrisorio - inexistente- del precio de la compraventa, esto es, a su falta de seriedad. Asimismo, afirma que la pretensión segunda principal va dirigida a que se reconozca la transgresión de los artículos 872 y 920 inciso final, ambos del Código de Comercio, referidos al precio irrisorio. Y que en el acápite referente a las “normas violadas”, se indicaron los artículos 101, 872, 897 y 920 de ese Estatuto.

Agrega que con ese sustento fáctico y no obstante referirse la demanda en forma equivocada a la nulidad del contrato por el precio irrisorio, el sentenciador debió atribuirle el efecto adecuado, tema jurídico que estaba a su cargo; sin embargo optó por desdeñar una interpretación integral (sistemática-lógica) de la demanda para preferir una meramente literal, yerro que le impidió dar aplicación a la normatividad comercial referida.

III. CONSIDERACIONES

El primer cargo se dirige a demostrar que la legislación mercantil es la aplicable a la compraventa contenida en la escritura 2449 del 16 de diciembre de 1994 otorgada en la notaría 49 de Bogotá por cuanto ambas partes son comerciantes. Y el segundo, de íntima relación con el primero, se dirige a lograr que se entienda que, más allá de la nulidad impetrada, la demanda persigue la aplicación de la preceptiva mercantil atinente al precio de los negocios comerciales, con miras a buscar que se reconozca que cuando el mismo es irrisorio no produce efectos, declarándolo así para la compraventa sub lite.

Pues bien, al margen de si se puede arribar a las conclusiones fácticas que los cargos proponen, esto es, no obstante que la Corte, siguiendo la senda trazada por el recurrente, constate que demandante y demandado son comerciantes, pero particularmente que el primero actuó representado por la agente especial de la Superintendencia de Sociedades en desarrollo de la toma de posesión de la administración de sus bienes y haberes en relación con su actividad comercial de urbanización, y por tanto se concluya que el negocio debatido es de talante mercantil; y no obstante que halle demostrado que en la demanda fluye que lo pretendido es la aplicación del artículo 920 del Código de Comercio y por tanto, que con ella se persigue privar de efectos al negocio jurídico cuestionado en esta causa litigiosa, llega la Corte al convencimiento de que tales

embates son intrascendentes, y por tanto el examen que los cargos proponen resultaría fútil, pues al ocuparse de dictar la sentencia de reemplazo habría de llegar a la misma decisión desestimatoria adoptada por el Tribunal, si en cuenta se tienen las siguientes razones:

A. Mediante Resolución 6307 del 3 de diciembre de 1980 el Superintendente Bancario, con base en las facultades que le confería la ley 66 de 1968, estableció que Luis Hernando Rodríguez Contreras había anunciado y desarrollado -por lo menos desde 1976- un plan de urbanización denominado *Saucedal*, sin contar con los permisos requeridos, dentro de cuya labor celebró contratos de promesa de compraventa, entre otras, con Alfonso Gallo (f. 366 o 340 en rojo, c. 1); que dicho plan urbanístico lo llevó a cabo en un predio que no era de su propiedad “*sino en base a una promesa de compraventa celebrada con el señor Armando Orjuela Santamaría, quien a su vez había celebrado promesa de compraventa con Remedios Vélez Mauriño, en religión madre María Araparo, en calidad de representante de la Comunidad Hermanitas de los Pobres, como la que figura como dueña en el respectivo folio de matrícula*” (ib.)

B. Mediante Resolución 2782 de 1994 la Superintendencia de Sociedades extendió la toma de posesión que en 1980 la Bancaria había decretado sobre los bienes y haberes de Luis Hernando Rodríguez Contreras, al demandante Publio Armando Orjuela Santamaría pues, al tenor de aquel acto administrativo, “*este último fue quien*

primeramente anunció y desarrolló el plan de urbanización denominado El Saucedal” (f. 144). Allí se lee la orden de que dicha providencia administrativa fuese notificada a la agente especial Juliana Inés Quintero Martínez así como a Publio Armando Orjuela Santamaría y Luis Hernando Rodríguez Contreras, entre otros. También se aprecia que el ente de vigilancia y control tuvo en consideración el hecho de que no obstante que la medida cautelar de embargo decretada en abril de 1981 sobre el predio en cuestión se inscribió en el folio respectivo al día siguiente de su decreto (ocho de abril de 1981), “el señor Publio Armando Orjuela Santamaría, logra que la citada oficina de registro instrumentos públicos, le inscriba en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria las escrituras públicas números 3750 y 6542 de fechas 6 de junio de 1983 y 21 de junio de 1984, ambas de la Notaría Quinta de Bogotá, por medio de las cuales la Comunidad Hermanitas de los Pobres, le vende el citado inmueble en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 10 de agosto de 1976 y también se aclara tal venta, llevándose a cabo tales registros con base en lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 95 de 1890”.

C. Mediante escritura pública 2449 del 16 de diciembre de 1994 la prenombrada Agente Especial designada por el Superintendente de Sociedades para la administración de los negocios, bienes y haberes de Publio Armando Orjuela Santamaría declaró que en representación legal de éste transfiere a título de venta los dos lotes litigados, segregados de uno de mayor extensión; y que el precio de esa

venta es de \$111,700,00 *“que corresponde al pactado en la fecha en la cual se realizó la negociación y/o suscribió la correspondiente promesa de compraventa y que los intervenidos declaran haber recibido a entera satisfacción”*.

D. Los preindicados lotes corresponden a los descritos en el libelo genitor del proceso, identificados con matrículas 40207113 y 40207114 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, conocidos como lotes números 1 y 2 de la manzana Ñ de la urbanización denominada El Saucedal.

E. En el interrogatorio de parte practicado a la demandada Inés del Carmen Morales de Castellanos, ésta aportó copia de las promesas de compraventa celebradas entre Luis Hernando Rodríguez (promitente vendedor) y Alfonso Gallo Beltrán (promitente comprador) y el juzgado las incorporó al proceso y las dio en traslado por el término legal (f 175, en rojo 149, c. 1). La primera versó sobre el lote número 1 de la manzana Ñ del predio denominado El Saucedal en donde consta que se convino como precio la suma de \$57,000. Y la segunda recayó sobre el lote número 2 pactada entre las mismas partes de la anterior promesa, donde acordaron como precio \$54.700. Tales documentos están fechados en el mes de enero de 1978.

F. Por documento adiado en diciembre de 1981, Alfonso Gallo Beltrán de una parte y Abraham de Jesús Castellanos e Inés del Carmen Morales, la demandada, de la

otra, celebraron un contrato de cesión de los derechos y obligaciones del primero en los aludidos lotes 1 y 2. Estos documentos también fueron allegados por la demandada durante la práctica de su interrogatorio, según lo ya mencionado.

Para la Corte resulta claro, de cara a la anterior secuencia cronológica de los actos jurídicos realizados, que la negociación de los lotes objeto de la compraventa cuestionada en este proceso se remontó a la época en que la irregular urbanización el Saucedal comenzaba a ser desarrollada por Luis Hernando Rodríguez, quien suscribió promesa de compraventa con Alfonso Gallo, y de quien la demandada adquirió los derechos sobre los preindicados terrenos. De allí que la Agente Especial designada por la Superintendencia de Sociedades para la administración de los bienes y haberes de Luis Hernando Rodríguez y Publio Armando Orjuela solemnizara en nombre de este el contrato prometido a quien, según lo dicho, resultó ser la sucesora del promitente comprador de entonces Sr. Gallo, esto es, la señora Inés del Carmen Morales de Castellanos.

Es palmario entonces que el precio convenido fue el que tuvieron a bien las partes en pactar en las promesas y fue el que quedó asentado en la escritura de compraventa, otorgada casi 20 años después de esos precontratos, sin que exista hecho aducido, ni menos prueba regularmente allegada al proceso que permita establecer que para dicha

época, y no para la fecha de la escritura, tales precios ostentaran la calidad de irrisorios.

No obstante lo anterior, varias precisiones deben hacerse en cuanto a la argumentación traída por el Tribunal para arribar a la desestimación de las pretensiones, pues, en primer lugar, no es cierto que la conversión del negocio jurídico por ausencia de un elemento de su esencia sea un asunto al que forzosamente se llegue en materia civil, pues el que degenera en contrato diferente es apenas una de las alternativas establecidas en el artículo 1501 del Código Civil, que también establece la privación de efectos, consecuencia que ha de prevalecer si se conoce la *intención común* de las partes y que un sector de la doctrina ha querido ver como la consolidación de la figura de la inexistencia de los actos jurídicos en la legislación civil.

Resulta palmario inferir que si las partes son comerciantes y en desarrollo de esa actividad profesional acuerdan un negocio jurídico al que falta un elemento de la esencia, como es el precio en la compraventa por haberse pactado uno irrisorio, mal haría el intérprete en entender de buenas a primeras que esas partes, se reitera, comerciantes, pactaron en realidad una donación, negocio que entonces se impondría, descartando esa otra posibilidad prevista en el precepto comentado, atinente a la privación de efectos, y contrariando de paso lo dispuesto en el artículo 1618 del Código Civil que ordena auscultar la intención de los contratantes más allá de lo literal de las palabras empleadas

en el convenio. Ello supone entonces un análisis de las huellas dejadas por los contratantes en su comportamiento, entre otros tópicos. Por ello es que un ordenamiento legal más moderno, como es el Código de Comercio, contempla la transformación del contrato nulo (y no se ve razón alguna en aplicarlo al inexistente por ausencia de un elemento esencial) en su artículo 904, *"si considerando el fin perseguido por las partes, deba suponerse que éstas, de haber conocido la nulidad, habrían querido celebrar el otro contrato"*.

Pero más allá de esas honduras, es lo cierto que si en la demanda se planteó la nulidad por razón de la estipulación de un precio irrisorio, el demandante no estuvo alejado de la preceptiva establecida en el mentado artículo 1501, según lo anotado, en concordancia con la jurisprudencia de esta corporación que, en materia de inexistencia de actos jurídicos civiles, ha indicado: rastro

Mas si la Corte ha reconocido la diferencia que conceptualmente, hay entre la inexistencia y la nulidad absoluta de un acto, no ha dejado de observar, empero, que el sistema procesal colombiano no ofrece para declarar judicialmente la inexistencia un camino peculiar y distinto del establecido para la nulidad, por lo que resulta en verdad inoficioso, al menos desde el punto de vista puramente práctico, insistir en la disimilitud de tales dos fenómenos. Por lo consiguiente, cuando atemperando su conducta a los principios de la lógica y de la ley el juzgador de instancia omite declarar la demandada inexistencia de un contrato, por no considerarla como figura jurídica de atributos propios, pero en cambio declara la nulidad de ese contrato, pues encuentra que su

formación fue viciosa por falta de alguno, de sus elementos esenciales, su apreciación dista y en mucho de ser manifiesta u ostensiblemente equivocada (CSJ SC de 3 may 1984, G.J. CLXXVI, pag. 189).

En segundo lugar, debe precisarse que cuando ninguna de las partes en un contrato es comerciante no por ello ha de seguirse que el acto jurídico que celebraron sea inexorablemente civil. En esa medida, ha de recordarse que el artículo 20 del Código de Comercio enlista una serie de actividades tenidas como mercantiles *para todos los efectos legales*, al margen de quien las ejecute. Así, las empresas de compra, venta o circulación de toda clase de bienes (numeral 17) o la adquisición de bienes a título oneroso con destino a enajenarlos en igual forma (numeral primero) son actos típicamente mercantiles, que la Corte resalta para este caso, en vista de que las pruebas dan cuenta de la adquisición que el demandante prometió hacer (y luego obtuvo) del bien inmueble de mayor extensión del cual se segregaron los dos objeto de la venta tildada de ineficaz, heredad que se parceló y fue objeto de ventas subsecuentes realizadas en su nombre por la autoridad que tomó posesión de los bienes y haberes de aquel.

Lo dicho es suficiente para concluir en la falta de éxito de los cargos propuestos.

Como quiera que obra en el expediente que el demandante se encuentra amparado por pobre (f. 49, en rojo

51, c. 1) y, además, hubo de hacer la Corte la respectiva rectificación doctrinal a la tesis del Tribunal, no hay lugar a condenar en costas.

DECISIÓN

En mérito de lo discurrido, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, NO CASA la sentencia de la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá, de fecha 23 de enero de 2013, proferida en el proceso ordinario de Publio Armando Orjuela Santamaría frente a Inés del Carmen Morales de Castellanos.

Sin costas.

Notifíquese, cópiese y devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

NOTIFÍQUESE

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Presidente de Sala

MARGARITA CABELLO BLANCO

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO
(Impedido)

LUIS ALONSO RICO PUERTA

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA