

CONSEJO DE ESTADO
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN TERCERA
SUBSECCIÓN C
CONSEJERO PONENTE: JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA

Bogotá D.C, veintiocho (28) de mayo de dos mil quince (2015).

Radicación: 250002326000200400516 01 (37143)
Actor: HERNÁN AUGUSTO RAMÍREZ ROJAS Y OTROS.
Demandado: ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ Y OTRO.
Proceso: ACCIÓN CONTRACTUAL
Asunto: RECURSO DE APELACIÓN

Decide la Sala el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia del 25 de marzo del 2009, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante la cual se resolvió:

“PRIMERA: No acceder a las pretensiones de la demanda, con fundamento en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDA: En firme esta providencia, liquídense por Secretaría los gastos del proceso [...].”

I. ANTECEDENTES

1. Lo pretendido

El 27 de febrero de 2004, el apoderado de los señores Hernán Augusto Ramírez Rojas, Guillermo Enrique Ramírez Rojas, Graciela Ramírez Rojas, Carlos Ricardo Ramírez Rojas, Luís Ernesto Ramírez Rojas, Julio César Ramírez Rojas, Jairo Camilo Ramírez Rojas, Edgar Germán Ramírez Rojas y Nancy Betulia Ramírez Rojas, presentó demanda –Fls. 10 – 20 del C.1. –, en la cual solicitó que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

“1. Que se declare la nulidad del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 00467 del 28 de febrero de 2002 de la Notaria(sic) 47 del Circulo(sic) de Bogotá, por la causal de nulidad relativa, conforme al derecho común, a que se refiere el artículo 46 de la Ley 80 de 1993, consistente en un vicio objetivo del contrato, porque el precio que recibió la vendedora es inferior a la mitad del justo precio de la cosa vendida, al tiempo del contrato.

2. Que como consecuencia de la anterior declaración, la parte demandada, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. – Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., deberá

restituir o completar a la parte demandante el justo precio con deducción de una décima parte, del lote de terreno que compró la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. a la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez (q.e.p.d.) madre de los demandantes.

3. Que la parte demandada, deberá a la parte demandante los intereses bancarios correspondientes a la suma de dinero que debe restituir, desde la misma fecha de la demanda, hasta la fecha en que efectivamente haga la restitución de esta suma de dinero a la parte demandante.

4. Que se liquide a favor de la parte demandante, la corrección monetaria desde la fecha de la demanda hasta cuando se efectúe el pago total.

5. Que se condene al pago de los intereses comerciales, de mora e indemnización moratoria, y a dar cumplimiento a la sentencia dentro del término señalado en el artículo 176 del C.C.A. y a reconocer los intereses de que trata el artículo 177 ibídem a partir de la ejecutoria de la sentencia.

6. Que se condene al pago de las costas del proceso a la parte demandada.”

2. Los hechos en que se fundamentan las pretensiones

Los hechos en que se fundan las pretensiones de la demanda, la Sala los sintetiza así:

La señora Ana Betulia Rojas de Ramírez celebró un contrato de compraventa de un lote de terreno, el cual hacía parte de otro de mayor extensión denominado “El Dormilón”, mediante Escritura Pública N° 00467 del 28 de febrero del 2002, elevada en la Notaría 47 del Círculo de Bogotá; en cuanto al precio del inmueble, se acordó en \$294'243.040, valor que fue cancelado a la señora Rojas de Ramírez. Se afirma en la demanda que dicho valor fue acordado de conformidad con el valor comercial fijado por el Consorcio Sociedad Colombiana de Avaluadores Organización Noguera Camacho Ltda., lo que contraría el Decreto N° 1008 del 1° de junio de 1993; pues según éste, cuando es una entidad de derecho público quien celebra un contrato de compraventa, debe tenerse en cuenta el avalúo realizado por el Instituto Agustín Codazzi; además el avalúo tenido en cuenta se había realizado el 28 de julio de 2000, por lo cual se habría vulnerado, también, el artículo 19 del Decreto N° 1420 de 1998.

Sostiene el apoderado en la demanda que el precio justo del lote objeto del contrato de compraventa ascendía a \$1.474.765.200, por lo cual, el valor acordado en el contrato celebrado corresponde a un precio irrisorio; por lo anterior, alegó, como vicio del contrato, le lesión enorme. Además, afirmó que la señora Rojas de Ramírez fue “obligada a vender por razones de interés público”; finalmente, afirmó que se violó el derecho a la igualdad de la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez, toda vez que los predios vecinos fueron adquiridos por la misma entidad, por valores muy superiores.

3. El trámite procesal

Mediante auto del 21 de abril de 2004 – Fl. 23 del C.1. –, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca admitió la demanda. El auto admisorio fue notificado a la Alcaldía Mayor de Bogotá – Fl. 25 del C.1. – y a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – Fl. 26 del C.1. – el 16 de mayo del 2004. Al Ministerio Público el 3 de mayo de 2004 – Fl. 23 anverso del C.1.

El 20 de abril del 2006 la apoderada del Distrito Capital presentó escrito de contestación a la demanda –Fls. 27 – 36 del C.1. –, en el cual se opuso a todas y cada una de las pretensiones de la demanda; admitió unos hechos, negó algunos y manifestó que otros debían probarse. Afirmó, en relación con el avalúo tenido en cuenta en la celebración del contrato, que las normas vigentes permiten un avalúo distinto al realizado por el Instituto Agustín Codazzi, concretamente el Decreto 1420 de 1998. Y sostuvo que de presentarse la lesión enorme, la acción pertinente sería la rescisoria, ante la jurisdicción ordinaria, pues de conformidad con la ley 142 de 1994, los negocios jurídicos que realice Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá se rigen por el derecho privado. Propuso las excepciones que denominó *“INEPTA DEMANDA POR FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, ROMPIMIENTO O INEXISTENCIA DEL FUERO DE ATRACCIÓN”*; *“FALTA DE JURISDICCIÓN”* y finalmente *“DE OFICIO”*.

El apoderado de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá presentó su escrito de contestación a la demanda el 29 de junio de 2004 – Fls. 62 – 82 del C.1. –. En este se opuso a todas y cada una de las pretensiones de la demanda; admitió unos hechos, negó algunos y manifestó que otros debían probarse. Afirmó que el contrato demandado se realizó de conformidad con la Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998; y que mediante Resolución N° 0418 del 11 de mayo de 2000 la entidad demandada declaró de utilidad pública los predios necesarios, dentro de los cuales se encontraba el predio que era de propiedad de la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez; por lo que su adquisición podía realizarse mediante dos formas: la enajenación voluntaria o la expropiación judicial. En relación con el avalúo, afirmó que éste reunió los requisitos legales y fue aceptado por la entonces vendedora.

Sostuvo también que al tratarse de una empresa prestadora de servicios públicos, con independencia de su naturaleza, de acuerdo con la Ley 142 de 1994, los contratos que celebre no se encuentran sujetos a las disposiciones de la Ley 80 de 1993. Por último, propuso las excepciones que denominó *“FALTA DE JURISDICCIÓN”*, *“FALTA DE COMPETENCIA”* y *“AUSENCIA DEL PRETENDIDO DERECHO”*.

En escrito presentado el 29 de junio del 2004 – Fl. 110 – 111 del C.1. – la apoderada de la parte actora adicionó la demanda, en cuanto al acápite de hechos, así:

“15. El lote de terreno vendido por la señora Ana Betulia rojas de Ramírez (q.e.p.d.) a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el 28 de febrero de 2002, tenía un valor comercial para la fecha de la venta, según el trabajo de avalúo presentado por el Ing. German Caro Gonzáles que anexo(sic) de \$644.963.980,00., a razón de \$26.240,00 m2, que multiplicado por 24.579,42 m2 arroja una suma total de su precio en \$644.963.980,00.

16. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para efectos de la suscripción de la compraventa presentó a la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez (q.e.p.d.) un avalúo que no correspondía a la realidad, fundamentado en que el precio ascendía \$12.000.00, que multiplicado por 24.579,42 m2 arroja(sic) una suma total de \$294.342.040.00, valor de la compraventa que se objeta a través de esta demanda.

17. Cotejando el avalúo comercial del inmueble para febrero de 2002 en la suma de \$644.963.980.00 realizado por el Ing. German Caro Gonzáles, con el avalúo comercial del mismo que hizo la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para la misma fecha en la suma de \$294.953.040.00, debe inferirse necesariamente que existió una diferencia en cuanto al precio real del inmueble para la época de la venta de \$350.720.940.00.

18. Es un hecho, que la venta realizada por la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez (q.e.p.d.) a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el 28 de febrero de 2002 por Escritura Pública No. 00467 de la Notaria(sic) 47 de Bogotá, implica una venta con Lesión Enorme que demérito(sic) el patrimonio de la vendedora [...].”

Y en relación con el acápite de pruebas, se lee:

“[...] Aporto original del Avalúo(sic) No. 24-71-614 de fecha 15 de marzo de 2004, elaborado por el Ing. German Caro Gonzáles, evaluador adscrito a la Lonja Colombiana de Finca Raíz; avalúo correspondiente al inmueble objeto de esta Litis determinado como “un lote de terreno denominado B, el cual hizo parte de uno de mayor extensión denominado EL DORMILON, ubicado en la zona de Bosa de Bogotá D.C., con extensión superficial aproximada de 24.579,42 m2 [...]”

El 29 de julio del 2004, mediante auto de la misma fecha – Fls. 140-141 del C.1. – el Tribunal Administrativo de Cundinamarca admitió la reforma de la demanda; auto que fue notificado al Ministerio Público el 17 de agosto del mismo año – Fl. 141 anverso del C.1.; y a las entidades demandadas el 14 de febrero del 2005 – Fls. 143 y 144 del C.1.

En escrito presentado el 2 de marzo del 2005 la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá contestó la reforma de la demanda – Fls. 145 – 146 del C.1. -, para lo cual admitió un hecho y negó otros. El 8 de marzo siguiente el apoderado del Distrito Capital allegó escrito de contestación a la reforma de la demanda – Fls. 174 – 175 del C.1. – en el cual afirmó que los

hechos debían probarse y se opuso a la valoración del avalúo aportado por la parte actora como prueba dentro del proceso.

En proveído del 31 de marzo de 2005 – Fl. 177 del C.1. – el Tribunal Administrativo de Cundinamarca decretó las pruebas solicitadas por las partes, y respecto de los oficios, solicitados por la parte actora, a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y la Notaría Segunda de Soacha, el Tribunal consideró que la parte demandante debía aclarar su objeto. Así en memorial allegado el 30 de junio siguiente – Fl. 192 del C.1. – la parte actora aclaró el objeto de las mencionadas pruebas, razón por la cual, mediante auto del 2 de diciembre de 2005 – Fl. 218 del C.1. – el a quo ordenó librar el oficio a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, y en relación con el oficio solicitado en el numeral 2.2., esto es, dirigido a la Notaría Segunda de Soacha, el Tribunal consideró que la información solicitada es de público acceso al demandante.

Agotado el periodo probatorio, el Tribunal corrió traslado a las partes y al Ministerio Público, para alegar de conclusión y rendir concepto, respectivamente – Fl. 222 del C.1. –. Contra dicho auto la apoderada de la parte actora interpuso recurso de reposición – Fl. 223 del C.1., que fue resuelto por el a quo mediante providencia del 28 de abril del 2006 – Fls. 231 del C.1. – por medio del cual dejó sin efectos el auto recurrido. Posteriormente, mediante proveído del 9 de mayo del 2008 – Fls. 279 del C.1. – el Tribunal Administrativo de Cundinamarca corrió traslado a las partes y al Ministerio Público para alegar de conclusión y rendir concepto de fondo, respectivamente.

El 22 de mayo del 2008 el apoderado de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá presentó su escrito de alegatos de conclusión – Fls. 280 – 294 del C.1. –, reiterando lo dicho en su escrito de contestación a la demanda. El apoderado del Distrito Capital presentó su escrito de alegatos de conclusión el 23 de mayo de 2008 – Fls. 295 – 298 del C.1. – en el cual insistió en los argumentos expuesto en su escrito de contestación a la demanda. Finalmente, la apoderada de los demandantes recorrió el traslado para alegar de conclusión el 27 de mayo del 2008 – Fls. 299 – 304 del C.1. –. Consideró, en primer lugar, que las entidades demandadas se enriquecieron a costa de la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez; y con relación a la jurisdicción competente, afirmó que pese a los alegado por las entidades demandadas, los actos realizados por éstas “estarán sujetos al control de la jurisdicción de lo contencioso administrativo sobre la legalidad de sus actos y la responsabilidad por acción u omisión en el uso de tales derechos”. Expuso, además, que a la entonces propietaria del bien se le negó la posibilidad de realizar otro avalúo del inmueble; y reiteró que el avalúo tenido en cuenta por la entidad demandada para realizar la oferta correspondiente, habría perdido vigencia. Finalmente, hizo referencia a los perjuicios.

El Ministerio Público guardó silencio.

II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

En sentencia del 25 de marzo de 2009 –Fls. 308 – 315 del C.Ppal. – el Tribunal Administrativo de Cundinamarca resolvió negar las súplicas de la demanda. Para lo cual comenzó por hacer referencia al concepto de lesión enorme y su desarrollo jurisprudencial por parte de esta Corporación, y concluyó que:

“[...] Para determinar si en el contrato estatal operó el fenómeno de la lesión enorme, lo propio es analizar si hubo o no una desproporción económica que debe corregirse en atención a la equidad; así las cosas, la Sala comparará el precio que recibió la actora en virtud de la enajenación del bien con el valor comercial del inmueble al momento de los hechos, y para el efecto se tendrá en cuenta el avalúo comercial presentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En el referido avalúo el valor estimado del inmueble para el 28 de febrero de 2002 se tasó en \$472.837.240. En consecuencia, en estricto sentido jurídico no se produjo el fenómeno de lesión enorme en perjuicio de la vendedora, toda vez que el precio que aceptó y recibió de la entidad demandada fue superior al 50% del justo precio del inmueble de conformidad con el avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, al cual la Sala le confiere pleno valor probatorio dada la alta credibilidad que tiene esta entidad en realizar esta clase de experticios(sic), debido a su reconocida y amplia experiencia técnica y por tratarse de una institución especializada creada por ley.

De otro lado, la parte demandante estimó que se le dio un trato discriminatorio en relación con el precio que la entidad pago(sic) por otros predios colindantes. Al respecto, la Sala precisa que no se encuentra demostrado que se presentó una desigualdad injustificada, toda vez que no se probó que el inmueble en conflicto, en el momento de la compraventa, se encontraba en mejores condiciones o que tenía las mismas características tanto intrínsecas como extrínsecas de los otros predios colindantes.

Así mismo, la Sala precisa que el lote en conflicto, correspondía al 20.9% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-307429, habida cuenta que este lote tenía un área de 117.280.92 m² y el lote en conflicto identificado como lote B tenía un área de 24.579, 92 m².

Al respecto, llama la atención a la sala que al año siguiente los actores realizaron un avalúo de los lotes A y C, es decir del 79,1% del inmueble restante, tal como aparece en el trabajo de liquidación sucesoral, en las sumas de \$197.000.000 y \$870.045.000, respectivamente [...] Por lo tanto, no existe explicación razonable para que lo(sic) actores pretendan reclamar la suma de \$1.474.000.000, cuando está probado que el área del lote B era menor. [...]”

En relación con lo alegado por la parte actora, relativo a la competencia “única” del Instituto Agustín Codazzi, el Tribunal consideró que:

"[...] tratándose del tema de avalúos el Decreto Reglamentario 1420 de 1998 estableció en su artículo tercero que la determinación del valor comercial de los inmuebles, estaría a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y de la entidad que hiciera sus veces bien sea que se trate de personas naturales o jurídicas, siempre que se encuentren registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz.

En ese orden de ideas, el consorcio Sociedad Colombiana de Avaluadores Organización Noguera Camacho Ltda., estaba facultado para efectuar el referido avalúo."

Finalmente, en cuanto a la vigencia del avalúo presentado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores Organización Noguera Camacho Ltda., la Sala manifestó:

"[...] la Sala encuentra que el avalúo se presentó el 28 de julio de 2000 y la actora aceptó la oferta de compra efectuada por la entidad el 15 de enero de 2001, así las cosas, el avalúo se encontraba vigente para el momento en que la actora aceptó la oferta."

III. EL RECURSO DE APELACIÓN

Contra lo así resuelto, el 22 de abril del 2009 –FI. 320 del C.Ppal. – la parte demandante interpuso el recurso de apelación, en el cual adujo, en primer lugar que de conformidad con el dictamen rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se generó una diferencia entre el valor pagado y el valor real del predio, de \$469.795.480,22; valor que solicita se tome como lucro cesante y daño emergente; y afirmó que dicha suma corresponde a la diferencia actualizada.

En segundo lugar, manifestó que por la avanzada edad de la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez y la "la amenaza de que en su defecto sería expropiada", se vio forzada a aceptar la oferta hecha por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, entidad que, según el recurrente, abusando de su posición dominante, demoró por más de un año el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa. Además, reiteró lo alegado respecto de la vigencia del avalúo y manifestó lo mismo de la oferta hecha por la entidad demandada y su correspondiente aceptación.

En cuanto a la conclusión a la que llegó el Tribunal al comparar el valor de los lotes restantes, dentro del predio de mayor extensión, afirmó que para efectos del proceso de sucesión, los valores de éstos corresponden al avalúo catastral, no al comercial, como debe ser en el caso concreto. Manifestó la apoderada de la parte recurrente que sí se encuentra probado dentro del proceso la manifiesta desigualdad entre el negocio realizado con la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez, y los realizados con los propietarios de los predios colindantes.

El Tribunal Administrativo de Cundinamarca en auto del 13 de mayo del mismo año –Fl. 324 del C.Ppal. – concedió el recurso de apelación interpuesto; y en proveído del 11 de agosto de 2009 – Fl. 342 del C.Ppal. – esta Corporación admitió el recurso. Acto seguido se corrió traslado a las partes y al Ministerio Público para alegar de conclusión y rendir concepto, respectivamente – Fl. 346 del C. Ppal.

El apoderado del Distrito Capital presentó su escrito de alegatos de conclusión el 3 de noviembre del 2009 – Fls. 380 – 383 del C. Ppal. – en el cual solicitó que se confirmara en todas sus partes la sentencia recurrida y reiteró los argumentos expuestos en las actuaciones procesales. El apoderado de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá describió el traslado para alegar de conclusión el 4 de noviembre del mismo año – Fl. 386 del C.Ppal. – y sostuvo que en el *sub judice* no se presentó la figura de la lesión enorme, pues se encuentra demostrado que se pagó un valor superior al 50% del precio justo del bien inmueble; por lo que solicitó confirmar la sentencia impugnada.

La parte actora y el Ministerio Público guardaron silencio.

El proceso fue reasignado al despacho del Consejero Jaime Orlando Santofimio Gamboa mediante acta de reasignación del 23 de septiembre de 2010 – Fl. 389 del C.Ppal. No advirtiéndose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado se procede a desatar la alzada previas las siguientes:

V. CONSIDERACIONES

Para resolver lo pertinente, la Sala en primer lugar precisará el objeto del recurso de apelación interpuesto; en segundo lugar se ocupará de deslindar la acción de nulidad y la acción de rescisión por lesión enorme, como quiera que en la demanda se plantearon como si se tratara de una sola pretensión; en tercer lugar la Sala precisará el concepto de fuerza como elemento que vicia la voluntad, puesto que en el recurso se insiste en que la vendedora decidió enajenar el inmueble condicionada por la “amenaza” de una expropiación del mismo; posteriormente se reseñarán las pruebas obrantes en el expediente; y, finalmente, se ocupará del análisis del caso concreto, para lo cual examinará cada uno de los tres tópicos que se derivan del recurso por que aparece.

2. Objeto del Recurso

Es preciso advertir que en el presente caso la Sala se encuentra ante un recurso de apelación único, lo que le impone los límites previstos por el artículo 328 del código general del proceso,

que indica que en casos como este la competencia del superior se limita a los argumentos presentados por el apelante, sin perjuicio de los aspectos que pueda decretar de oficio.

Del recurso interpuesto por el apoderado de la parte actora se derivan tres cuestiones que deben ser resueltas por la Sala.

- i) Que conforme al dictamen rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi existe una diferencia entre el valor pagado por el predio y su valor real de 469 millones de pesos.
- ii) Que existió un abuso del poder dominante por parte de la entidad demandada
- iii) Que el avalúo que se tuvo como base para la venta del bien, no estaba vigente, lo mismo que la oferte y su correspondiente aceptación

3. La acción de nulidad y la acción de lesión enorme

Estas dos acciones son claramente diferenciables, toda vez que tienen presupuestos diversos. La acción de nulidad se basa, entre otras causales, en los vicios del consentimiento; mientras que la acción de rescisión por lesión enorme tiene su razón de ser en un desequilibrio económico objetivo del contrato. En las pretensiones de la demanda que dio lugar a este proceso se pide la nulidad, como consecuencia del desequilibrio objetivo, juntando así de manera inadecuada dos instituciones que son independientes.

Sobre la naturaleza de la acción de nulidad y la acción de rescisión por lesión enorme, esta Corporación ha proferido jurisprudencia que la Sala estima oportuno reiterar. En sentencia del 4 de diciembre de 2006, expediente 15707, la Sección Tercera del Consejo de Estado se dispuso.

“2.2.1. La lesión enorme, concepto y naturaleza.

La doctrina nacional¹ ha admitido que la lesión enorme no es otra cosa que un vicio objetivo, por el rompimiento del equilibrio en las relaciones contractuales y opera de manera autónoma e independiente de las calidades de las partes contratantes o de los actos de ellas; algunos doctrinantes² sostenían que la lesión enorme constituía un vicio del consentimiento, pero en la actualidad, tanto a nivel doctrinal como jurisprudencial se ha impuesto el criterio de que la lesión enorme tiene fundamento en el equilibrio o equivalencia de las prestaciones mutuas que debe imperar en los contratos conmutativos, de tal suerte que la rescisión del contrato procede por haberse

¹ Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, Ediciones Librería El Profesional, Décimasexta edición, 2004, pág. 84.

² Entre ellos el doctor Arturo Valencia Zea

comprobado que se produjo un desequilibrio en las prestaciones y no por la existencia de un vicio en el consentimiento, hecho este último, que daría lugar a la nulidad del contrato.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia³ ha hecho las siguientes precisiones:

“Así, no es exacto que en nuestro régimen civil la lesión sea vicio del consentimiento. El que acepta enajenar una cosa por precio inferior a la mitad o adquirirla por precio superior al doble del que se considera justo, no hace proceso volitivo vicioso, o si lo hace no lo invoca como causa cuando pide que el acto o contrato se rescinda por lesión. Su aceptación en estas circunstancias no implica de por sí una falsa noción del valor real de la cosa, ni una fuerza física o moral que lo constriña, ni un engaño del otro contratante, que fueran suficientes para inclinar su voluntad. La lesión está estructurada en Colombia sobre un factor puramente objetivo (el justo precio), con toda independencia del móvil subjetivo y de la manera como éste haya influido en el consentimiento”

También la jurisprudencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado, ha fijado su criterio en cuanto a la naturaleza de la lesión enorme, la cual considera como un vicio objetivo del contrato, a continuación se transcriben los apartes de la sentencia de 24 de septiembre de 2000⁴:

La Sala es del criterio que en la ley colombiana la lesión enorme, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, es un vicio objetivo del contrato, porque el mismo texto del artículo, en su comprensión jurídica, conduce al terreno de lo exógeno en relación con la voluntad de las partes y no al fuero endógeno o interno de éstas (el consentimiento); la ley expresa que la lesión enorme se produce o porque el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende o porque el justo precio de la cosa que compra el comprador, al tiempo del contrato, es inferior a la mitad del precio que pagó por ella.

De esos supuestos se infiere que la lesión enorme es vicio objetivo del contrato.(resaltados son del texto)

Bajo estas directrices, se impone concluir que cuando la parte afectada pretenda alegar la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, deberá probar la existencia del desequilibrio, más no, que la voluntad se encontraba afectada por uno de los vicios del consentimiento previstos por la ley.

Por su parte, en artículo 1947 del Código Civil ha definido la lesión enorme en el siguiente contexto:

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 14 de octubre de 1976.

⁴ Sentencia del 24 de septiembre de 2000, Exp. 12850, M.P. María Helena Giraldo Gómez.

“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato”

De conformidad con los mandatos de la ley civil, es claro que el fundamento de la figura de la lesión enorme⁵ está contenido en la doctrina del justo precio, según la cual, el precio debe ser justo para alcanzar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes, por lo tanto se prohíbe pactar un precio lesivo para alguna de las partes que intervienen en la compraventa, vendedor o comprador, lo cual tiene su razón de ser en los principios de equidad y equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales; de tal suerte que el precio resulta lesivo para el vendedor cuando recibe menos de la mitad del valor justo del bien y para el comprador cuando paga más del doble del valor real.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia⁶ se ocupó de fijar los lineamientos que determinan la noción del justo precio, al respecto precisó:

“La noción de justo precio como categoría jurídica es el punto de equilibrio a que aspira la contratación conmutativa. Pero no son pocos los factores que de hecho inciden en la formación de los precios, por lo que se encuentra allí una de las materias más investigadas y discutidas en economía política, seguramente a consecuencia del plano de relatividad en que se mueve, y por el peligro previsible de que la actividad de las transacciones languidezca por causa de inadecuada tutela de la ley, en menoscabo del espíritu de empresa como propulsor del crecimiento de la riqueza pública.”

La diferencia entre estas dos acciones es compartida por la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos:

“Es ya materia conocida que en el Código Civil colombiano la lesión enorme obedece a un criterio meramente objetivo, según el cual basta con que el precio convenido entre los contratantes sea lesivo en la medida determinada por la ley, para que opere esa figura. Alejándose así de la teoría de la lesión como un vicio más del consentimiento, la lesión existirá independientemente de que el contratante haya tenido conocimiento de lo inequitativo del precio, o de que haya actuado bajo constreñimiento o engaño, o de que circunstancias apremiantes lo hayan impelido a contratar. Es suficiente, se repite, la

⁵ La figura de la lesión enorme aparece en Roma, con Diocleciano y Maximiliano quienes consideraron que se configuraba la lesión enorme cuando ocurría una desproporción en el precio; bajo estos lineamientos Justiniano determinó la procedencia de la lesión enorme en la compraventa de inmuebles pero tan solo en favor del vendedor. El Código de Napoleón recogió la figura de la lesión enorme con fundamento en un vicio del consentimiento.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 10 de octubre de 1963.

discrepancia entre el precio justo y el precio convenido, siempre y cuando, por supuesto, la desigualdad traspase los límites establecidos en el artículo 1947 del Código Civil⁷.

Uno de los principales argumentos sobre las que se encuentra fundada la diferenciación tajante entre la acción de nulidad y la acción de rescisión por lesión enorme, es la divergencia que hay en sus efectos; mientras la acción de nulidad permite la acción reivindicatoria contra terceros, estipulada en el artículo 1478 del código civil; la acción de rescisión por lesión enorme no procede si el comprador ha enajenado la cosa, de acuerdo con lo previsto por el artículo 1951 de la misma codificación.

Precisadas las diferencias entre la acción de nulidad y la de rescisión por lesión enorme, lo primero que constata la Sala es que acertó el Tribunal al negar la pretendida nulidad por haberse basado el precio de la compraventa del bien, en un avalúo realizado por una entidad distinta al Agustín Codazzi; toda vez que el Decreto 1420 de 1998, vigente para la época de los hechos, permitía que otras entidades cumplieran esta función. Comoquiera que sobre este aspecto el recurso guarda silencio, la Sala se limita a hacer esta precisión.

4. Los requisitos de la fuerza para constituirse como vicio de la voluntad.

El artículo 1513 del código civil establece:

“La fuerza no vicia el consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como una fuerza de este género todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave. El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento”.

La doctrina ha identificado 3 elementos esenciales para que la fuerza tenga la aptitud para viciar el consentimiento: que la fuerza sea intensa , injusta y cierta.

4.1 Su intensidad.

A este requisito se le conoce con la expresión latina *Vis atrox*, con la cual los juristas romanos querían significar que para que la fuerza pudiera afectar la voluntad de los contratantes era necesario que fuera capaz de intimidar, es decir, con una capacidad de intimidación que

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 9 de diciembre de 1999, expediente 5368.

denominaron atroz, criterio que fue morigerado en el código civil, por el de aquella que pueda causar “una impresión fuerte en una persona de sano juicio”.

4.2 Su carácter injusto.

La fuerza debe ser injusta, ilegítima y contraria a derecho, pues cuando la fuerza proviene de una autoridad no tiene la aptitud para viciar el consentimiento de los contratantes. Esta característica la conocieron los romanos como la necesidad que la fuerza fuera “*contra bona mores*”. La doctrina colombiana la califica como la condición cualitativa de la fuerza, y se pone de presente que cuando no tenga esta característica de injusticia, ésta no viciará el consentimiento de los contratantes; se cita como ejemplo de ello aquella fuerza que “*está autorizada por el ordenamiento jurídico como la que consiste en ejercer las acciones judiciales reconocidas por la ley para la eficacia de los derechos*”⁸

4.3 Certidumbre

La fuerza debe ser cierta y actual, aunque sus efectos se hagan sentir en el futuro. Al respecto dice Ripert: “*lo que debe ser presente es el temor inspirado... pero el mal temido es necesariamente futuro*”⁹, comoquiera que la amenaza tiene un carácter teleológico, ésta se concretará si el sujeto no celebra el contrato.

Examinadas las diferencias entre la acción de nulidad y la rescisión enorme y los requisitos para que la fuerza vicie el consentimiento, la Sala se ocupa ahora de reseñar los medios probatorios.

5. Los medios probatorios obrantes en el expediente.

- a. Fue aportado con la aclaración de la demanda el avalúo N° 24-71-614 realizado por el ingeniero Germán Caro González – Fls. 112 – 138 del C.1.
- b. Obra Escritura Pública N° 0467 del 28 de febrero del 2002 – Fls. 2 – 8 del C. 2. – en la cual consta el contrato de compraventa celebrado entre la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cuyo objeto era el lote denominado B, luego de realizarse el desenglobe del lote de mayor extensión denominado “El Dormilón”, por un valor de \$294.953.040.

⁸ Guillermo Ospina Fernández, Teoría General del Contrato y de los demás actos o negocios jurídicos, Bogotá, 1994, pág. 216.

⁹ Ripert y Boulanger. Tratado de derecho civil, t.IV, Buenos Aires, La Ley, 1965, pág. 135.

- c. Obra el “ACTA DE CERTIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS Y(SIC) AVALÚO DEL PREDIO EL DORMILÓN DE PROPIEDAD DE ANA VETULIA ROJAS DE RAMIREZ” – Fl. 14 del C.2.
- d. Informe técnico N° MTV-562, realizado por el Consorcio Sociedad Colombiana de Avaluadores Organización Noguera Camacho Ltda. – Fls. 14 anverso – 15 del C.2. – realizado el 28 de julio de 2000.
- e. Se encuentra en el expediente la Escritura Pública N° 7.381 del 31 de diciembre del 2003 – Fls. 22 – 27 del C.2. – mediante la cual se protocolizó el trabajo de partición de la herencia de la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez, y se determinaron, como herederos, a los señores Graciela Ramírez Rojas, Carlos Ricardo Ramírez Rojas, Luís Ernesto Ramírez Rojas, Guillermo Enrique Ramírez Rojas, Julio César Ramírez Rojas, Edgar German Ramírez Rojas, Jairo Camilo Ramírez Rojas, Nancy Betulia Ramírez Rojas y Hernán Augusto Ramírez Rojas.
- f. Milita en el plenario el Informe Técnico No. 567-1038 de la Sociedad Colombiana de Avaluadores, del 19 de septiembre del 2002 – fls. 28 – 30 del C.2.
- g. Oferta de compra, sin fecha, del predio 8 de la manzana 32 ubicado en la calle 58 bis sur N° 122-46, con matrícula inmobiliaria N° 50S-40092457 – Fl. 32 del C.2. – dirigida al señor Julio César Ramírez Rojas, en la cual se lee:

“[...] se ha dispuesto la adquisición de los predios que se encuentren en la citada zona, mediante ENAJENACION VOLUNTARIA DIRECTA [...] Dentro de los predios requeridos, se encuentra el de su propiedad ubicado en Calle 58 Bis sur N° 122-46, identificado según el título de adquisición contenido en la escritura pública No. 4137 de fecha 31 de agosto de 1995, de la Notaría trece (13) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40092457 cédula catastral No. 058 BI S 127 08 y con una extensión de setenta y dos metros cuadrados (72.00m2) [...]”

*Considerando lo anterior, **LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ – ESP**, presenta a usted (es) **OFERTA DE COMPRA** del inmueble descrito, por la suma de **CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$5.760.000) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de terreno a razón de **OCHENTA MIL PESOS (\$80.000) MONEDA CORRIENTE EL METRO CUADRADO**, según avalúo comercial 567-1038 del 19 de septiembre de 2002 fijado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores. [...]”*

- h. Se encuentra en el expediente la “OFERTA DE COMPRA PARCIAL del predio denominado “El Dormilón”, dirigida a la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez, el 11 de diciembre del 2000 – Fls. 33 – 35 del C.2. – en la cual se lee:

“[...] de acuerdo con la Resolución No. 0418 del 11 de mayo de 2.000 de la Gerencia Técnica de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.S.P., se acotó y declaró de utilidad pública la zona afectada por las obras del CANAL CUNDINAMARCA, por lo cual esta Entidad, en desarrollo del Convenio Interadministrativo No. GG-021-99 del 23 de julio de 1.999 celebrado con Metrovivienda, Empresa Industrial y Comercial del Estado, ha dispuesto la adquisición de los predios que se encuentran en la citada zona, mediante ENAJENACIÓN VOLUNTARIA DIRECTA [...]”

Dentro de los predios requeridos, se encuentra el de su propiedad, denominado predio El Dormilón, ubicado en la zona de Bosa de Bogotá D.C. [...] del cual la Empresa necesita adquirir un área con una extensión superficial de VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS [...] presenta a usted OFERTA DE COMPRA por el inmueble anteriormente descrito, por la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$294.953.040,00), valor comercial fijado por el Consorcio Sociedad Colombiana de Avaluadores – Organización Noguera Camacho Ltda., según informe técnico No. MTV-562 de fecha 28 de Julio(sic) de 2.000, a razón de \$12.000,00 el metro cuadrado de terreno. [...]

- i. Respuesta a la comunicación radicada en la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá por la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez relacionada con la “OFERTA DE COMPRA PARCIAL del predio denominado El Dormilón” – Fls. 36 – 38 del C.2.
- j. Obra en el plenario el oficio N° 3821 del 14 de septiembre de 2001, suscrito por el Director Jurídico de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, dirigido a la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez, en el cual se lee:

“[...] Le solicito acercarse a la Dirección Jurídica de esta entidad (oficina 502), con el fin de notificarse de la resolución 0830 de Septiembre 13 de 2001, por medio de la cual se ordena una expropiación.

Si dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la presente comunicación no se ha hecho presente, la notificación se hará por EDICTO.”

- k. Fue aportada al proceso copia de la petición presentada por la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez, a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con fecha ilegible – Fls. 66 – 68 del C.2. – en la cual se lee, entre otros:

“[...] 4. Posteriormente por escrito radicado en el Acueducto con el No. 116391 del 15 de enero de 2001, me vi en la imperiosa necesidad de aceptar la oferta de compra [...]

Debo comunicarle a la señora Gerente, que no me opongo a la venta directa y estaré siempre atenta a la negociación con el mejor animo(sic), siempre y cuando se revise el avalúo fijándole su valor comercial[...]

- l. Se encuentra en el expediente la aceptación de la oferta realizada por la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez, radicada en la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá el 15 de enero de 2001 –Fl. 74 del C.2.
- m. Obra el contrato de promesa de compraventa suscrito el 6 de febrero de 2002, por la señora Ana Betulia Rojas de Ramírez y la Directora Administrativa de Bienes Raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – fls. 75 – 80 del C.2. – por valor de \$294.953.040,00
- n. Avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Fls. 90 – 130 del C.2. – enviado mediante oficio del 18 de febrero del 2008, suscrito por el Jefe de la División de Avalúos de esta entidad, dirigido al Tribunal Administrativo de Cundinamarca – Fl. 89 del C.2.; en el avalúo, respecto del procedimiento a seguir y el valor del bien, se lee:

“[...] el valor estimado para el avalúo comercial a fecha 28 de febrero de 2002, se determina la diferencia de valor con lo pagado al propietario y el valor arrojado por este avalúo. Tal como lo solicito(sic) el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, se realiza la diferencia para determinar el daño emergente actualizándolo hasta la fecha de corte para la presentación de este informe que corresponde al 31 de diciembre de 2007. Para determinar el lucro cesante se actualizan mes a mes los valores del daño emergente [...]

**VALOR ESTIMADO PARA EL 28 DE FEBRERO DE 2002: [...]
AVALÚO COMERCIAL: \$472.837.240 [...]**”

- o. Fueron aportadas al proceso las escrituras públicas por medio de las cuales se protocolizaron unos contratos de compraventa suscritos entre particulares y la entidad demandada, cuyo objeto son predios colindantes con el predio objeto de este litigio – 3 – 9 del C.3. y 175 – 182 del C.2.; respecto de los cuales la Sala destaca que no se tendrán en cuenta, pues los mismos resultan impertinentes.

6. Análisis del caso concreto

Procede ahora la Sala a resolver cada una de las inconformidades expuestas en el recurso de apelación.

5.1 La pretendida diferencia entre el valor pagado por el predio y el precio determinado por el dictamen rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, como causal de lesión enorme.

En el desarrollo del proceso, el Instituto Colombiano Agustín Codazzi elaboró un dictamen pericial, pedido en la demanda y decretado por el Tribunal de primera instancia, en el que se determinó que el valor del bien objeto de este proceso, para la época en que se realizó la venta, esto es, febrero de 2002; era la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$472.837.240). El bien, como quedó establecido, fue vendido en la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUARENTA PESOS (\$294. 243.040).

So pretexto de que en la referida experticia, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi elaboró una tabla de lo que podría ser los perjuicios en los rubros de un hipotético daño emergente y de un supuesto lucro cesante, a partir de la diferencia entre el precio de su avalúo y el precio realmente pagado; la apoderada recurrente pretende que como dicho dictamen no fue objetado por ninguna de las partes, el Tribunal ha debido condenar al pago de la cifra allí establecida como perjuicios en la modalidad de daño emergente y lucro cesante, esto es la suma de \$469.795480.

De entrada la Sala desestima este cargo contra la sentencia de primera instancia pues éste parte de dos supuestos equívocos a saber:

El primer error en que incurre el recurrente es pretender que en una acción de lesión enorme se condene al pago de perjuicios por lucro cesante y daño emergente, pues, como se advirtió en precedencia, la naturaleza del acción de rescisión por lesión enorme no tiene vocación indemnizatoria; su función es de restablecimiento del equilibrio contractual y residualmente la rescisión de contrato; no otra cosa se deriva de la literalidad del artículo 1948 del código civil, que establece las alternativas que tienen las partes frente a la lesión enorme, en los siguientes términos:

“El 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”. [Subrayado fuera de texto]

La literalidad de la norma transcrita pone en evidencia que en ningún momento la consecuencia de la lesión enorme trae como efecto la indemnización de perjuicios; en consecuencia, el hecho de que la experticia del Instituto Geográfico haya elaborado una tabla de cálculo de un supuesto daño emergente y un hipotético lucro cesante, no ata al juez, so pretexto de que la experticia no fue objetada; pues ello significaría que la labor de juzgador se le traslada al perito.

Esta es justamente la segunda imprecisión del recurrente, pues en la argumentación de su recurso alega que el monto establecido por el Instituto Agustín Codazzi como lucro cesante y daño emergente, ha debido ser utilizada por el Tribunal de primera instancia, como quiera que la experticia no fue objetada.

Sobre el particular basta recordar que el hecho que en ocasiones el juez requiera de apoyo de personas que tengan conocimientos técnicos de los cuales el carece, como ocurrió en el *sub lite*, pues el juez no tenía precisos conocimientos sobre mercado inmobiliario; esta circunstancia en ningún momento puede significar que en casos como estos el juez traslada la función de juzgador en el técnico en el que se apoya para obtener unos datos que le permitan elaborar sus raciocinios jurídicos.

Sobre la valoración de la prueba pericial es oportuno tener presente lo expresado por el profesor Michele Taruffo, quien al respecto sostiene:

“A propósito de la prueba científica surge de nuevo- con mayor énfasis aún que en el caso de las pruebas periciales técnicas ordinarias- la tradicional paradoja del juzgador como peritus peritorum. Por un lado, se presupone que el juez recurre al científico precisamente porque no tiene los conocimientos científicos necesarios para decidir sobre los hechos del caso; pero, por otro lado, se exige que el mismo juez sea capaz de valorar la fiabilidad de los resultados de la prueba científica y de atribuirles el peso probatorio que, sobre la base en su convicción discrecional, considere adecuado. Se excluye, en efecto, y por buenas razones, que los resultados de la prueba pericial sean vinculantes para el juez y se admite, en cambio, que es éste quien debe resolver si acepta tales resultados o discrepa de ellos”¹⁰.

En el *sub judice*, pese a que no se trataba de prueba científica, sino técnica, el raciocinio de la doctrina transcrita es plenamente aplicable, por lo tanto el Tribunal de primera instancia no erró al apartarse de las conclusiones del dictamen, en lo que lo éste lo consideró equivocado.

Ahora bien, la Sala resalta que de la parte de la experticia que se ocupó del justo precio del inmueble al momento de la venta, el Tribunal hizo una adecuada valoración, pues como bien lo denota el fallo de primera instancia, el a-quo se ocupó de realizar el cotejo entre el avalúo del bien y el precio efectivamente pagado por él. Del contraste entre estas dos cifras es evidente que en el contrato de compraventa objeto de este proceso no se incurrió en la desequilibrio económico que la ley califica como lesión enorme, toda vez que el vendedor no recibió como precio una suma inferior a la mitad del valor que determinó el dictamen del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En efecto, con base en el justo precio determinado en tal dictamen, la lesión enorme se hubiese presentado si la venta se hubiese hecho por un valor inferior a \$236.418. 620, que constituye el 50% del valor en que fue avaluado el bien; como el inmueble se vendió en una cifra superior a ésta, es evidente que el desequilibrio que causa la lesión enorme no se presentó. Por lo tanto fue acertada la decisión del Tribunal a-quo, de negar la pretensión de rescisión del contrato por lesión enorme.

5.2 El pretendido abuso del poder dominante.

Este cargo lo desecha *in limine* la Sala, puesto que el mismo constituye una variación a la *causa petendi*, toda vez que en los hechos alegados en la demanda no se hace alusión a dicho abuso, el que por demás sería absolutamente ajeno a la acción de rescisión por lesión enorme.

Comentado [JG1]: teoría error voluntad administrativa, los motivos, error de derecho, fuerza co tomó dos del tratado del jefe.

¹⁰ Michele Taruffo, La prueba, Madrid, 2008, pág. 293.

Ahora bien, en relación el otro argumento que aparece al interior del denominado abuso de poder dominante, en el que la apoderada insiste en que la vendedora decidió vender el inmueble bajo un vicio del consentimiento que se hace consistir en que si no vendía su propiedad le sería expropiada; sobre este particular la Sala reitera que es una pretensión ajena a la acción de lesión enorme que se ejerció en el *petitum* de la demanda que dio origen a este proceso.

No obstante lo anterior, si en gracia de discusión se interpretara que lo pretendido en este aparte del libelo no fue la acción de rescisión por lesión enorme, sino la de nulidad por fuerza; tampoco en este evento prosperaría el cargo, pues aceptar el argumento del recurrente implicaría que cada vez que un particular vende a la administración pública un inmueble, dentro de la primera etapa de negociación directa, previa a una expropiación, se estaría viciando su consentimiento. Nada más alejado de la realidad, lo que ocurre es que el ordenamiento por razones de interés general le ha otorgado a las entidades públicas la facultad de expropiar, y previamente a ello, la misma legislación a dispuesto que el particular en ejercicio de su autonomía privada, negocie con la administración el precio de su bien; si ello no es posible se inicia el proceso de expropiación, en el que existen amplias facultades procesales para que el particular objete el avalúo del bien y obtenga el que considere su justo precio. Para decirlo en los términos de la doctrina transcrita en el acápite en que se estudiaron los elementos de la fuerza como vicio del consentimiento, en este caso se trata de una fuerza justa, pues la administración obra bajo la precisa autorización del ordenamiento jurídico, y bien decantado se tiene que este tipo de fuerza no logra afectar el consentimiento. Así las cosas, no puede ser de recibo el argumento, sobre el que estuvo fundado este cargo, por lo tanto este último también se denegará.

5.3 A propósito de la vigencia del avalúo que se tuvo como base para determinar el precio de la venta.

Sostiene el recurrente que las pretensiones han debido prosperar, so pretexto que el dictamen pericial, con base en el cual se hizo la negociación directa del bien, había expirado. Lo primero que la Sala advierte es que, aún en el evento en que dicho argumento resultara cierto, el mismo no tiene la virtud de hacer prosperar una pretensión de rescisión por lesión enorme, que como se ha insistido en esta providencia, supone de manera exclusiva un desequilibrio objetivo en las prestaciones del contrato.

Pese a que lo anterior sería suficiente para desechar el cargo, la Sala, en gracia de discusión, entra a examinar si es cierto que el avalúo había perdido vigencia; para el efecto es preciso tener en cuenta que la norma que establece el término de vigencia de la experticia está en listado en el Decreto 1420 de 1998, que regula el avalúo, entre otros, dentro del trámite de

adquisición de bienes por enajenación voluntaria, como lo prescribe el numeral 2º del artículo 1º de esa normatividad.

Lo anterior significa que cuando el artículo 19 del mencionado Decreto prescribe que el avalúo tendrá una vigencia de un año, a partir de su expedición o de la fecha en que se resolvió su revisión o impugnación; el natural entendimiento es que la otra fecha necesaria para contabilizar tal término de un año, es el momento en que las partes acuerdan el precio, y esto en el contexto de adquisición por enajenación voluntaria, ocurre cuando el particular acepta la oferta hecha por la entidad que pretende adquirir el bien.

Ahora bien, en este orden de ideas, en el *sub judice*, se tiene que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, presentó oferta escrita de adquisición del bien, mediante escrito del 6300-2000- 294- fl. 30-35 del c.2- , en los siguientes términos:

“La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá- E.S.P., en desarrollo del Convenio Interadministrativo No. GG021-99 del 23 de julio de 1999 celebrado con Metrovivienda, Empresa Industrial y Comercial del Estado, presenta a usted OFERTA DE COMPRA por el inmueble anteriormente descrito, por la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$294.953.040), valor comercial fijado por el Consorcio Sociedad Colombiana de Avaluadores- Organización Noguera Camacho Ltda, según informe técnico No. MTV- 562 de fecha 28 de julio de 2000, a razón de 12.000.00 el metro cuadrado de Terreno”.

Frente a esta oferta la señora ANA BETULIA ROJAS DE RAMIREZ, la aceptó mediante escrito del 15 de enero de 2001 en los siguientes términos:

“Con toda atención me permito manifestarles que ACEPTO la oferta de compra parcial del predio de mi propiedad denominado El dormilón, ubicado en la zona Rosa de Bogotá, D.C, en una extensión superficiaria de VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (24.579,42 M2), por un VALOR DE DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVECINETOS CINCUENTA Y TRES MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$294.953.040.00), de acuerdo al oficio de la referencia. Solicito que la forma de pago sea del 70% del valor total al momento de la firma del contrato de compraventa y el 30% restante una vez se encuentre perfeccionada la Escritura materia de esta transacción, haciéndoles entrega del predio inmediatamente” – fl. 74 del c.2-.

Los dos documentos anteriormente transcritos dan cuenta de la forma como se cruzaron las voluntades de las partes, en torno a la enajenación voluntaria del predio; muestran que por parte de la Administración se presentó una oferta en los términos previstos por el artículo 845 del Código de comercio que prescribe:

“La oferta o propuesta, esto es, el proyecto de negocio jurídico que una persona formule a otra, deberá contener los elementos esenciales del negocio y ser comunicad al destinatario....”

El texto de la oferta parcialmente transcrito, identificaba el inmueble objeto de la oferta por sus linderos especiales y, como se evidencia en la transcripción, el precio también estaba perfectamente determinado; con lo cual, los elementos esenciales del negocio se encontraban en el escrito de oferta.

Ahora bien, la propietaria del inmueble aceptó expresamente la oferta, momento a partir del cual se perfeccionó un acuerdo de voluntades entre las partes. Las vicisitudes que de allí en adelante hayan podido tener para la suscripción del contrato de promesa de venta, o para la firma de la escritura que perfeccionaba el contrato de compraventa; son actividades ajenas a la esfera precontractual, a la que se refiere el artículo 19 de decreto 1420 de 1998, cuando establece una vigencia de un año para el correspondiente avalúo. En consecuencia este cargo propuesto en la apelación también será denegado.

En mérito de lo expuesto la Subsección C de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, administrando justicia en nombre la de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 25 de marzo de 2009, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca.

SEGUNDO: SIN CONDENA en costas.

TERCERO: DEVÚELVASE el expediente al Tribunal de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

OLGA MÉLIDA VALLE DE DE LA HOZ
Presidente

JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA
Magistrado Ponente

JCGO