

Formato de Análisis de Jurisprudencia Nacional

Corporación, número de sentencia o radicación, fecha y magistrado ponente:

- **Corporación:** Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil.
- **Número de sentencia o radicación:** SC4428-2018. Rad. No. 11001-31-03-005-2004-00076-01
- **Fecha:** 12 de octubre de 2018
- **Magistrado Ponente:** Margarita Cabello Blanco
- **Gaceta Judicial o Base de datos:** Gaceta judicial de la CSJ. Revisado el 1 de febrero de 2019, 2:00 p.m.

Tema:

Contrato de promesa de compraventa

Subtema (s):

Precio irrisorio

Régimen civil y comercial

Sanciones al negocio jurídico: nulidad absoluta e inexistencia del contrato

Partes

Demandante: Publio Armando Orjuela Santamaría

Demandado: Inés del Carmen Morales de Castellanos

Hechos relevantes:

1. **10 de agosto de 1976:** Remedios Vélez Mauriño, en calidad de representante de la Comunidad Hermanitas de los Pobres (promitente vendedor), celebra promesa de compraventa con Armando Orjuela Santamaría (promitente comprador) sobre los lotes 1 y 2 del predio “El Saucedal”
2. **23 de octubre de 1976:** Con base en la anterior promesa, Armando Orjuela Santamaría (promitente vendedor) celebra promesa de compraventa con Luis Hernando Rodríguez Contreras (promitente comprador) sobre los mismos bienes.
3. **Enero de 1978:** De la anterior promesa, Luis Hernando Rodríguez Contreras (promitente vendedor) celebra promesa de compraventa con Alfonso Gallo Beltrán (promitente comprador) sobre los lotes 1 y 2 del predio “El Saucedal” por un valor de \$57.000 y \$54.700 respectivamente.
4. **3 de diciembre de 1980:** El superintendente Bancario, mediante Resolución 6307, establece que Luis Hernando Rodríguez Contreras hacía desarrollado el plan de urbanización llamado “El Saucedal” sin contar con los permisos requeridos y toma posesión para administrar los bienes y negocios de este.
5. **8 de abril de 1981:** Se decreta medida cautelar de embargo sobre el predio “El Saucedal” y se inscribe en los folios respectivos.
6. **Diciembre de 1981:** Alfonso Gallo Beltrán (cedente) y Abraham de Jesús Castellanos e Inés del Carmen Morales (cesionarios), celebran un contrato de cesión de derechos y obligaciones sobre los lotes 1 y 2 del predio en cuestión.
7. **6 de junio de 1983:** Mediante escritura pública No. 3750, la Comunidad Hermanitas de los Pobres (vendedor), otorga título de compraventa a favor de Publio Armando Orjuela Santamaría (comprador) sobre el lote 1 del predio “El Saucedal” en cumplimiento de la promesa firmada el 10 de agosto de 1976 y se inscribe en el folio de matrícula a pesar del embargo.
8. **21 de junio de 1984:** Mediante escritura pública No. 6542, la Comunidad Hermanitas de los Pobres (vendedor), otorga título de compraventa a favor de Publio Armando Orjuela Santamaría (comprador) sobre el lote 2 del predio “El Saucedal” en cumplimiento de la promesa firmada el 10 de agosto de 1976 y se inscribe en el folio de matrícula a pesar del embargo.
9. **30 de noviembre de 1994:** La Superintendencia de Sociedades mediante resolución 100-2782 intervino el patrimonio de Publio Armando Orjuela y tomó posesión de sus bienes y negocios por

ser él quien primero anunció y desarrolló el plan de urbanización “El Saucedal” sin los permisos requeridos.

10. **16 de diciembre de 1994:** Mediante escritura pública no. 2449, la Superintendencia de Sociedades, a nombre de Publio Armando Orjuela (vendedor), otorgó dos títulos de compraventa a favor de Inés del Carmen morales (comprador) sobre los lotes 1 y 2 del predio “El Saucedal” por un valor de \$111.700 correspondiente a la promesa celebrada en enero de 1978. Ambos fueron registrados en la Oficina de Instrumentos Públicos.
11. **Abril de 1996:** Por medio de peritaje se dictaminó que el precio del metro cuadrado para 1994 era de \$53.064, por lo que el valor total de los lotes era de \$9.017.201. Otro dictamen pericial determinó que el valor era de \$60.000 el m2, por lo cual el valor de los lotes era de \$10.195.800. Finalmente, en 2001 la Cámara de Propiedad Raíz estimó que el valor del m2 era de \$107.000, por lo cual el valor de los predios ascendía a \$18.182.510.
12. El demandante pretende que se declare la nulidad absoluta del contrato por precio irrisorio teniendo en cuenta el dictamen rendido por los peritos.
13. La parte demandante se opuso a todas las pretensiones y alegó excepciones de mérito por ilegitimidad por activa, inaplicación del código de comercio en el caso, prescripción de la acción de rescisión de la venta por lesión enorme y dolo por parte del demandante.

Problema (s) jurídico (s):

1. ¿Es necesario hacer la distinción entre nulidad absoluta e inexistencia cuando se pretende sancionar el negocio jurídico por faltar un elemento de la esencia?
2. ¿Es necesario determinar si la naturaleza del negocio es civil o comercial cuando se pretende la sanción de nulidad del contrato por precio irrisorio?

Consideraciones de la Corte:

1. “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.”
2. “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.”
3. “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”

Norma (s) específica (s) que se analiza (n) o sirven de sustento para la motivación de la sentencia:

Código Civil: artículos 1618, 1501 y 1502.

Código de Comercio: artículos 920, 872, 898, 905, 20, 21, 22, 1º, 828, 101, 897 y 904.

Código de Procedimiento Civil: artículos 4, 75, núm. 6º, 86 y 305.

Constitución Política: artículos 29, 228 y 229.

Decisión:

No casa.
Regla jurídica aplicable:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sí. Mientras que la inexistencia del negocio se predica de facto en materia comercial, la nulidad absoluta puede ser declarada judicialmente en materia civil al faltar un elemento de la esencia de un contrato. 2. Sí. Si el contrato de compraventa es de naturaleza civil, no es posible declarar la nulidad ante el precio irrisorio por no estar contemplado en las causales taxativas del artículo 1501, mientras que si es de naturaleza comercial la sanción por precio irrisorio es la inexistencia del contrato.
Jurisprudencia citada:
Sentencia de 3 de mayo 1984, G.J. CLXXVI, pág. 189.
Observaciones:
<ol style="list-style-type: none"> 1. “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”

Diligenciado por: Nathalia Giraldo Mena, estudiante de Derecho de la Universidad de los Andes.