



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO
Magistrado ponente

AC810-2022

Radicación n.º 76001-31-03-014-2018-00032-01

(Discutido y aprobado en sesión virtual del veinticuatro de febrero de dos mil veintidós)

Bogotá, D. C., treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022).-

Procede la Sala a decidir sobre la admisibilidad de la demanda presentada por **DIANE ÉDER JAMES**, quien actúa en nombre propio y como heredera de **ALAN JAMES ÉDER QUINN**, para sustentar el recurso extraordinario de casación que interpuso frente a la sentencia proferida el 30 de septiembre de 2020 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali dentro del juicio verbal que aquella adelantó contra **CHARLES ÉDER QUINN, MARÍA ROSARIO DOMÍNGUEZ DE ÉDER** y **CHARLES JAMES ÉDER DOMÍNGUEZ**.

I.- ANTECEDENTES

1. La promotora pidió decretar la rescisión por lesión enorme para el vendedor, del contrato de compraventa celebrado entre el causante y la parte demandada, elevado a escritura pública No. 314 de 10 de febrero de 2014, otorgada

en la Notaría Cuarta de Cali, sobre el 50% del derecho de propiedad en relación con el inmueble ubicado en la “*calle 9ª No. 8-65 Norte*”, barrio Juanambú de la misma ciudad.

Como pretensiones consecuenciales solicitó: *(i)* la cancelación de la escritura pública; *(ii)* que el finado Alan James Eder Quinn continúe figurando como propietario inscrito del 50% del referido predio; *(iii)* la restitución de los derechos enajenados a la comunidad herencial; *(iv)* ordenar a los convocados la purificación del inmueble de la hipoteca por ellos constituida; *(v)* condenarlos a pagar a la comunidad herencial el valor de los frutos civiles producidos por el inmueble; *(vi)* decretar que la comunidad herencial debe restituir a la parte demandada el precio o la parte del precio que el causante recibió como vendedor.

Y alternativamente deprecó: que los demandados pueden persistir en el sinalagmático, mediante la consignación, a órdenes del juzgado y en favor de la comunidad herencial, de la suma de dinero que faltare para completar el justo precio del inmueble con deducción de una décima parte, con la debida corrección monetaria y los intereses corrientes. Finalmente, pidió condenar en costas a los llamados a juicio¹.

2. Como *causa petendi* adujo, en resumen, lo siguiente:

¹ Folios 59 a 66, del c. (001) cuaderno principal parte I. exp. digital.

2.1. Alan James Eder Quinn, fallecido el 29 de febrero de 2016, celebró en calidad de vendedor el contrato de compraventa sobre el predio descrito y que tenía una relación de parentesco con los compradores Charles Eder Quinn, María Rosario Domínguez de Eder y Charles James Eder Domínguez.

2.2. Que la recurrente promueve el litigio en calidad de heredera y en pro de la comunidad herencial de la sucesión ilíquida de su padre.

2.3 Que mediante el contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 314 de 10 de febrero de 2014, en la Notaría Cuarta de Cali, Alan James Eder Quinn (causante) dijo transferir “*a título de venta y enajenación perpetua a favor de Charles Éder Quinn (un 17%), María Rosario Domínguez de Éder (un 16.5%) y Charles James Éder Domínguez (un 16.5%)*”, el derecho de propiedad en proporción al 50% en común y proindiviso que tenía en relación con el bien inmueble ubicado en la calle 9^a No. 8-65 Norte, barrio Juanambú de Cali² y cuyo precio se pactó en la suma de novecientos millones de pesos (\$900.000.000.00).

2.4 Que la forma de pago pactada fue la siguiente: (i) \$270.000.000 que el occiso declaró en el sinalagmático recibir a satisfacción; y (ii) \$630.000.000 producto de un préstamo tramitado ante el Banco de Bogotá, que de no darse, “*los compradores quedarían obligados a pagar con recursos*

² Inmueble inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-192402 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

propios el saldo del precio de venta –pero no se fijó un plazo o unas condiciones determinadas al efecto-, (...)”.

2.5. Que la demandante ignora si los llamados a juicio pagaron el monto restante del precio (\$630.000.000) al vendedor, *“pues nada sabe acerca de si el Banco de Bogotá aprobó o no el aludido crédito y si hizo o no algún desembolso por ese concepto, ni tampoco tiene conocimiento de si los compradores pagaron o no dicho saldo con sus propios recursos (...)*”.

2.6. Que al tiempo en el que se celebró el contrato de compraventa, es decir, el 10 de febrero de 2014, el inmueble objeto del negocio jurídico *“tenía un justo precio de comercial de al menos cuatro mil doscientos millones de pesos (\$4.200.000.000.00), lo que significa que la mitad de ese derecho de propiedad que el señor ALAN JAMES EDER QUINN tenía –en común y proindiviso– (...)*” era de al menos, *“dos mil cien millones de pesos (\$2.100.000.000.00) (...)* Y, *así las cosas, en el aludido contrato de compraventa hubo lesión enorme para el vendedor, pues el precio de venta acordado (\$900.000.000.00) resulta inferior a la mitad del justo precio comercial (...)*”³.

3. Admitido el libelo y notificados los convocados, comparecieron al proceso oponiéndose frontalmente a las súplicas de la demanda, para el efecto, formularon como excepción de mérito la *“inexistencia de la causal invocada al no configurarse la rescisión por lesión enorme”* por no encontrarse reunidos los requisitos que consagra el canon 1947 del Código Civil; adicionalmente, objetaron el juramento estimatorio, al manifestar que este es *“temerario y con el cual se pretende inducir en error”*, toda vez que en la

³ Folios 62 t 63, *ibídem*.

escritura pública antes descrita se encuentra protocolizada la comunicación de fecha 30 de enero de 2014, mediante la cual “*el Banco de Bogotá le comunica a uno de los poderdantes CHARLES EDER QUINN la aprobación del crédito de vivienda por valor de seiscientos treinta millones de pesos (\$630.000.000) (...)*” e indica además que “*el valor comercial total del inmueble es por la suma de MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.524.734.177.00) M/CTE*”⁴.

4. El 11 de julio de 2019, la gestora aportó el dictamen pericial del avalúo comercial del inmueble objeto del contrato de compraventa, enunciado en el escrito genitor, por valor de \$3.912.695.900,00 M/CTE, rendido por el perito Herney Carbonell Marín⁵; el cual fue agregado al expediente y contradicho oportunamente por la parte demandada

5. En sentencia de 11 de septiembre de 2019, el Juzgado Catorce Civil del Circuito de la capital del Valle del Cauca negó la totalidad de las súplicas formuladas en el escrito rector, levantó las medidas cautelares, conminó a la demandante a pagar en favor del Consejo Superior de la Judicatura, la sanción consagrada el inciso 4º del precepto 206 del Código General del Proceso, equivalente \$133.763.291, y finalmente, la condenó en costas y agencias en derecho en favor de los demandados⁶.

⁴ Folios 131 a 144, *ibídem*.

⁵ Folios 275 a 309, *ibídem* y folios 1 a 68, (002) cuaderno principal parte 2. exp. digital.

⁶ Audio sentencia de primera instancia, folios 138 a 140 *ib*.

6. Apelado el fallo por la convocante⁷, el Tribunal desató la alzada mediante providencia de 30 de septiembre de 2020, en la que confirmó la decisión de negar la totalidad de las pretensiones, revocó la sanción impuesta a favor del Consejo Superior de la Judicatura que consagra en inciso 4 del canon 206 del Código General del Proceso y condenó en costas a la opugnante⁸.

II.- LA SENTENCIA DEL AD QUEM

Los razonamientos esenciales para adoptar la mencionada determinación, se condensan así:

1. En virtud de lo establecido en los artículos 15, 16 y 1602 del Código Civil, el contrato de compraventa está sometido al principio de la libertad o autonomía contractual, según el cual, las partes pueden obligarse libre y válidamente mientras no se desborden los límites establecidos por la ley.

A su turno, el legislador civil dispuso en los cánones 1946 y 1947 de esa misma normatividad, que negocios jurídicos como el antes referido se pueden rescindir si alguno de los contratantes sufre *“lesión enorme”*; la cual, debe demostrarse según la jurisprudencia vigente con: *“(i) la existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil; (ii) debe tratarse de ventas admitidas por el legislador (C.C., art. 1949); (iii) y que la cosa se conserve en poder del comprador (C.C., art. 1951)”*.

⁷ Folios 141 a 150 *ibídem*, y anexo (009) Sustentación Apelación.

⁸ Anexo (013) Sentencia Segunda Instancia, expediente digital.

2. La apelante acusó a la juzgadora de descartar el avalúo por ella presentado, con el argumento de que el mismo fue diseñado bajo un *“hipotético proyecto de construcción ‘no planteado ni querido por los propietarios del inmueble’, desconociendo con ello no solamente que la proyección de un proyecto inmobiliario en tales circunstancias constituye la característica principal de tal método de evaluación legítimamente sustentado conforme a las normas técnicas, sino que además, ello la llevó a confundir el avalúo de un inmueble con el avalúo de un proyecto en construcción”*.

3. Sin embargo, la *a quo* no incurrió *“en la confusión de conceptos anunciada ni tampoco que fincara su negativa de acoger el socorrido dictamen pericial bajo la consideración de que el mismo se basó en un proyecto hipotético y no existente al momento de celebrarse la compraventa”*, como lo sostuvo la recurrente; pues, lejos de desconocer el fundamento legal y técnico que sustenta el avalúo, lo resaltó, y advirtió su conducencia para probar las pretensiones, pero decidió no acogerlo en consideración a que el móvil de los contratantes para celebrar el negocio jurídico sobre el predio no fue la construcción de un proyecto inmobiliario.

Además, en la decisión judicial confutada de manera acertada se descartó la implementación de la metodología residual basada *“en la consideración de que su aplicación requería la necesaria existencia de un proyecto de construcción al menos ‘planteado por el solicitante’*”, acogiendo el planteamiento de la jurisprudencia en el sentido de que dentro del estudio de la *“acción de lesión enorme”* solo pueden evaluarse aspectos *“acordes con su naturaleza meramente objetiva”*; argumento válido, si se tiene en cuenta que, de acuerdo con el precepto 1947 del

C.C., la estimación del justo precio *“se refiere al tiempo del contrato”*, es decir, *“sobre el valor que representaba el bien al momento en el que se produjo la venta”*.

Por lo anterior, no obstante que el método residual comprende un trabajo más elaborado para avaluar el bien objeto de venta, el mismo resulta útil *“para establecer el valor de un terreno que está destinado desde el momento de su negociación para desarrollar proyectos inmobiliarios de gran envergadura (...) y no simplemente para ser aplicado a cualquier negociación en la cual, con posterioridad a su ejecución, quiera alegarse una mejor utilización”* del predio.

De ahí que, la solicitud de desconocimiento del avalúo presentado por la recurrente encontraría sustento sí la comparación se hubiese realizado entre dos evaluaciones con las mismas características técnicas porque se podría evidenciar los eventuales errores de estimación que el primero contuvo y *“que llevaron a la lesión patrimonial de alguno de los contratantes”*; sin embargo, al *“pretender socavar la negociación inicialmente fincada en un avalúo elaborado bajo otra técnica de evaluación (...) al tener finalidades distintas el resultado de su valoración siempre va a ser disímil y no comparable”*.

En consecuencia, resulta *“contrario a los principios de voluntad contractual y seguridad jurídica”* aceptar la fijación del justo precio de un inmueble bajo un método de evaluación distinto al inicialmente determinado por los contratantes; y por tanto, *“la existencia de la desproporción del precio debía probarse bajo la comparación de dos avalúos efectuados bajo la misma técnica o método”*, empero, la parte demandante no lo hizo; dado que,

la recurrente *“no demostró a través de otro avalúo elaborado con las mismas características técnicas del tenido en cuenta por los contratantes para fijar el precio de la negociación, cuáles eran los errores técnicos que lo viciaban de ni cómo estos influyeron en la determinación del precio dando lugar a la desproporción económica”*. Y *“si bien el avalúo fundado en la técnica residual presentado por la actora se encuentra técnicamente sustentado, el mismo no resulta conducente para demostrar la lesión patrimonial alegada en el asunto de marras al no permitir efectuar una comparación válida”*.

Para finalizar el análisis a la primera censura, se enfatiza en que *“nada se opone a que un inmueble pueda ser avaluado bajo diferentes técnicas de evaluación comercial, no obstante, aceptada por los contratantes una en especial para la fijación de su justo precio, no puede a posteriori, y con el fin de alegar una lesión patrimonial intentar comparar su resultado con el obtenido por otra técnica de evaluación, en este caso la residual, que por sus características técnicas y finalidad, prevé la posibilidad de un mayor valor dada la proyección futura que el mismo incorpora”*.

4. Respecto del segundo reparo relacionado con los *“supuestos errores que afectan el avalúo comercial presentado por los demandados como soporte de la negociación del precio del bien”*, señaló que no es de recibo la objeción presentada porque, de una parte, dicho documento no fue *“correctamente tachado”* en el momento en el que fue aportado al proceso, y de la otra, no se desvirtuó el avalúo comercial efectuado por el Banco de Bogotá que sirvió de base para fijar el monto de la negociación, ni *“existe prueba que demuestre los errores de (sic) mismo ni su incidencia en la determinación del valor comercial de inmueble”*.

5. Finalmente, accedió a la súplica relacionada con el reproche a la sanción pecuniaria impuesta en el numeral 3º de la sentencia de segundo grado, en contra de la apelante y a favor del Consejo Superior de la Judicatura; y en consecuencia, dispuso que no había lugar a aplicar el correctivo previsto en el inciso 4º del canon 206 del estatuto procesal vigente; por cuanto, *“para su cálculo la juez tomó en cuenta la estimación del justo precio que en la demanda hizo el demandante por valor de \$2.100.000.000, y no así, de la real pretensión pecuniaria de la demanda por valor de \$1.207.637.507 del que finalmente se depreca es la diferencia dineraria que causa la lesión”*.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Dos ataques se formularon para atacar la sentencia de segunda instancia, fundados en la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso.

PRIMER CARGO

Se denuncia la violación indirecta, por falta de aplicación, de los cánones 1946 a 1949, 1953 y 1954 del Código Civil, como consecuencia del error de derecho en que incurrió el *ad quem* en la apreciación de dos pruebas, a saber: en el dictamen pericial que presentó la actora para acreditar el justo precio comercial del inmueble al momento de la celebración del contrato de compraventa; y en el avalúo que aportó la parte demandada para el mismo efecto.

En desarrollo del embate, la casacionista expuso:

1. En cuanto al *“error de derecho en la apreciación del avalúo pericial presentado por la demandante”*:

1.1. Que el juez colegiado negó todo valor y mérito probatorio al avalúo presentado por la convocante, al imponer exigencias *“que ninguna norma jurídica contempla en relación con la elaboración y contenido de los avalúos de bienes inmuebles con base en el método residual (...), tales como, que el dictamen adosado “no obedeció a un proyecto inmobiliario que los contratantes hubieran planteado o querido al momento de celebrar el contrato” y “no fue elaborado bajo el mismo método del presentado por los convocados”*.

Requerimientos *“abiertamente ilegales”* porque la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC *“no impone ni podrá imponer a los peritos [determinado] método”* para avaluar inmuebles, debido a que, solo a ellos compete la selección de este en consideración a las condiciones en las que se encuentre el predio, ya sea al tiempo del avalúo o *“en la época anterior -como suele ocurrir en los casos de lesión enorme-”*.

1.2. Resulta *“absolutamente impertinente”* la exigencia de que un hipotético proyecto inmobiliario con base en el cual el perito desarrolló su dictamen *“hubiera sido planteado o al menos querido por las partes al momento de celebrar el contrato, pues obviamente en todos los casos de lesión enorme la labor del perito se contrae, de manera exclusiva, a establecer cuál era el justo precio comercial de inmueble a la sazón del contrato desde una perspectiva puramente objetiva, sin que al efecto interesen para nada (...) las*

motivaciones o las intenciones de las partes en ese momento (...)”, por corresponder a factores de índole subjetiva, ajenos a la tarea pericial; por lo que, se transgredió el inciso 1º del canon 226 del C.G.P., al desviar *“el objeto propio del dictamen pericial, que ya no apuntaría a una determinación objetiva del justo precio del bien al momento de (sic) contrato, sino a la determinación y valoración de las intenciones y motivaciones de los contratantes”*.

1.3. El requerimiento por parte del *ad quem* de que el avalúo pericial presentado por la actora debía guardar relación con el método con el cual fue elaborado el avaloro aportado por los demandados, se realizó *“a última hora y a posteriori”*, pues este *“se trataba de un punto excluido de la controversia”*, no solo por el hecho de que son los peritos los únicos llamados a seleccionar la técnica de valoración a emplear, sino porque ninguna de las preguntas que se le hizo al experto en la audiencia tuvo relación con esto.

De ahí que, en la apreciación de dicho avalúo pericial, se presentó una violación de medio de los preceptos 228 (inciso 1º), 232 y 373 numeral 3º, literal a) *ibídem*, *“por falta de aplicación, pues no fue tenido en cuenta el comportamiento cabalmente profesional del perito en la audiencia”*; debido a que, *“la exigencia ilegal”* efectuada al perito de que tuviera en cuenta *“asuntos puramente subjetivos”* ajenos a su quehacer como los descritos anteriormente, limita su libertad para elegir el método más adecuado con el fin de determinar objetivamente el valor comercial de un inmueble en un determinado momento.

Lo que condujo al “*indebido desconocimiento*” de la precitada probanza y, por lo tanto, a la violación indirecta de las normas sustanciales invocadas “*con violación de medio por falta de aplicación*” de algunas de las disposiciones que rigen la prueba pericial, en especial, se itera, el artículo 226 del C.G.P., “*habida cuenta de que en este caso el ad quem se inmiscuyó indebida e ilegalmente en la tarea del perito, como si el experto fuera él y no éste, y, asimismo, con violación de medio de la resolución No. 620 de 2008 del IGAC (...)*” y el canon 232 *ejusdem*, porque a pesar de que se reconoció las calidades técnicas del dictamen y la correcta utilización del método residual para su elaboración “*a la postre lo desestimó y le negó valor probatorio para acreditar el justo precio de la compraventa (...)*”.

2. En relación con el “*error de derecho en la apreciación del documento / avalúo presentado por los demandados*” señaló:

2.1. No le era dado al juzgador colegiado “*reconocerle valor probatorio al avalúo presentado por los demandados y, correlativamente, negarle valor probatorio al dictamen pericial adosado por la parte demandante*” máxime cuando se le resaltó la conducencia, calidad y debida sustentación técnica del último; y por lo tanto, este solo podía ser desconocido “*mediante prueba pericial de mayor calidad, y no mediante un simple documento (...) que fue elaborado con la relativa informalidad inherente a sus fine comerciales específicos –servir como requisito para la gestión de un crédito hipotecario en un banco comercial–*”.

2.2. El *ad quem* aplicó de forma indebida las normas relativas al valor probatorio de la prueba documental y, en

especial, de los documentos privados, contenidas en el artículo 260 del C.G.P, que debe “*enlazarse*” con el inciso 1º del artículo 257 y los cánones 262, 246 y 250 *ejusdem*, toda vez que para establecer el justo precio del inmueble al momento de la celebración del contrato de compraventa, se le otorgó pleno valor probatorio al avalúo aportado en copia por los convocados, el cual es un “*documento privado de contenido declarativo emanado de un tercero y que fue apreciado sin necesidad de ratificación de su contenido, además de que fue valorado como prueba indivisible y con efectos probatorios vinculantes para las partes (...), con total e indebido desmedro del valor probatorio del dictamen pericial presentado al efecto por la parte demandante*”.

2.3. El Tribunal estableció “*un requisito probatorio completamente ilegal*”, al señalar que el avalúo comercial presentado por la demandante no fue correctamente tachado en el momento en el que fue arrimado al proceso, “*pues no hay ninguna norma jurídica que exija que el contenido de un documento sea cuestionado en el momento en que es aportado al proceso, mediante la aducción de los errores técnicos que eventualmente se le puedan atribuir*”.

3. Finalmente, los errores denunciados son trascendentes porque si no se hubiese incurrido en ellos, el *ad quem* hubiera concluido que “*el avalúo presentado por los demandados no era idóneo para probar el justo precio que tenía el inmueble al momento del contrato litigioso*”, y por ende en su lugar, “*tendría que habersele reconocido pleno valor para el efecto, [al avaloro arrimado por la actora] dada su calidad y sustentación*”.

SEGUNDO CARGO

Se acusa el fallo censurado de violación indirecta de normas sustanciales por falta de aplicación de los artículos 1946, 1947, 1948, 1949, 1953 y 1954 del Código Civil, como consecuencia de diversos yerros, a saber: *1. el error de derecho* en la apreciación del dictamen pericial que presentó la gestora; y *2. los errores de hecho manifiestos y trascendentes* en la apreciación de: *2.1* el avalúo presentado por los demandados; y *2.2* el escrito de contestación de la demanda.

En desarrollo del embate, la casacionista esbozó:

1. En lo relativo al *“error de derecho en la apreciación del avalúo pericial presentado por la demandante”*, planteó exactamente los mismos argumentos descritos por la Sala en el punto 1., del primer cargo.

2. En lo atinente a los errores de hecho en la apreciación del avalúo presentado por los demandados y de la contestación de la demanda, expresó:

2.1. Que el *ad quem*, al igual que la *a quo*, asumió que el avalúo presentado por los demandados se trataba de un elemento *“probatoriamente idóneo y suficiente”*, sin advertir que *“ese documento/avalúo adolece de múltiples y graves errores, inconsistencias y omisiones de fundamentación”*. Tales como que:

a) Bajo el No. 6 del precitado avalúo, se presentaron inconsistencias en relación con el tiempo de vida útil y de construcción que allí se adujo tenía el inmueble; datos que, resultan contrarios a la realidad, tal y como lo reconoció la propia parte demandada en el escrito de contestación.

b) El cálculo empleado en dicho avaloro para determinar el monto del terreno por metro cuadrado es “*simple*” y carece de explicaciones mínimas, aunado a que el experto “*lo desarrolló con abierta inobservancia de lo dispuesto [en los incisos 9º y 10º] [d]el artículo 9º de la resolución No. 620 de 2008 del IGAC, que regula el método auxiliar de la ‘consulta a expertos evaluadores o encuestas’*”; por lo que, el dictamen es frágil, carente de fundamentos y las falencias en su fundamentación devienen palpables con la sola confrontación del mismo con el texto legal, y por ende su “*inadvertencia por parte del ad quem comporta un manifiesto error de hecho en la apreciación de esta prueba*”.

c) El avalúo en comento fue solicitado por un tercero, el Banco de Bogotá, “*con el claro propósito de establecer si el inmueble podía constituir una garantía real suficiente de un crédito*”; razón por la cual, el mismo conlleva un específico interés y no podía “*ser considerado como un avalúo riguroso del valor comercial del inmueble*” al momento de la celebración del sinalagmático. (...)

Aunado a que el evaluador “*se conformó*”, con tener en cuenta solo el uso residencial que tenía el inmueble, atreviéndose incluso a referir una fecha de construcción diferente a la real, como antes se expuso y “*no hizo nada para*

hallar el valor comercial del inmueble con base en su mayor y mejor uso, a sabiendas de que lo verdaderamente valioso era el lote de terreno (...) en tanto las construcciones realmente estaban llegando al final de su vida útil”.

2.2. Se presentaron “errores de hecho manifiestos y trascendentes en la apreciación del escrito de contestación de la demanda”, por lo siguiente:

a) El Tribunal inobservó “que en el documento/avalúo se incluyeron conclusiones falsas o totalmente erradas acerca de la antigüedad de esas construcciones”, debido a que omitió considerar que en el escrito de contestación la parte demandada “sostuvo expresa y claramente que las construcciones existentes en el predio litigioso datan del año 1939, que tienen más de 75 años, que son muy viejas y que incluso hay parte que amenazan ruina”.

b) El *ad quem* dio por establecido, sin estarlo, que el avalúo del inmueble solicitado por el Banco de Bogotá para otorgar el crédito hipotecario a los demandados, “fue el soporte con base en el cual los contratantes fijaron el precio de la compraventa litigiosa” y con base en lo anterior, arguyó que como dicho estudio se realizó bajo el método de encuestas, en atención a la voluntad de las partes, no era de recibo que se arrimara al proceso un avaloro que se efectuara bajo una técnica diferente, como el aportado por la actora que se llevó a cabo siguiendo las reglas del método residual.

Conclusión última que va en contravía de “la relativa libertad con la que cuentan los evaluadores de inmuebles para

seleccionar en cada caso el método del avalúo según criterio profesional” y además, “no es para nada cierto que los contratantes hubieran fijado el precio de compraventa con base en ese avalúo”, pues, para la calenda en la que ese estudio fue concluido y presentado a la entidad financiera citada, “ya hacía aproximadamente un mes que las partes habían acordado el precio de venta (...) como precisamente se dijo en la contestación de la demanda (...)”.

3. Finalmente, para demostrar transcendencia de los “errores de echo y de derecho” enunciados en el segundo cargo esbozó similares razones a las presentadas en el primer ataque.

IV. CONSIDERACIONES

1. Norma aplicable

El examen de la presente demanda de casación se hará a la luz del Código General del Proceso, que rige de manera integral desde el 1º de enero de 2016, pues, el litigio donde se dictó la sentencia confutada fue rituado bajo dicha disposición, siendo aquel remedio extraordinario formulado el 21 de octubre de 2020⁹.

2. Aspectos formales y técnicos de la demanda de casación

En el marco del nuevo estatuto procesal civil, el de casación sigue siendo, en líneas generales, un recurso

⁹ Archivo (015)CorreoRecursoCasacion.pdf, carpeta EXPEDIENTE.zip.

extraordinario de naturaleza dispositiva y formal, toda vez que, en esencia, para su debida sustentación el interesado debe enfilear su inconformidad dentro de las causales expresamente previstas por el legislador, que no son otras que las cinco relacionadas en su artículo 336, y mediante la introducción de una demanda que satisfaga las exigencias del artículo 344 *ibídem*.

De ahí que, en el respectivo libelo, so pena de inadmisión, se impone para el extremo recurrente mencionar las partes de la controversia, sintetizar los hechos y pretensiones materia del litigio y formular por separado los cargos, con fundamentos claros, precisos y completos.

Ahora bien, cuando se invoca la causal segunda de casación, esto es, violación por la vía indirecta de la norma sustancial por la comisión de errores de hecho y de derecho, en la respectiva demanda se debe enunciar los preceptos de ese linaje vulnerados con el fallo impugnado.

Frente al primero de los mencionados desaciertos, se ha dicho que se exterioriza en la valoración del contenido material de las pruebas legal y oportunamente recaudadas en el juicio¹⁰, por lo que en dicho escrito también *“deberá manifestarse en qué consiste y cuáles son, en concreto, las pruebas o piezas procesales sobre las que recayó el desacierto en la actividad de apreciación de su contenido material”* (CSJ, AC2679-2020), esto es, si el fallador *“pretirió o tergiversó los*

¹⁰ Entre ellas, el libelo introductorio del proceso y su contestación.

elementos de juicio existentes en el proceso, o si supuso uno inexistente” (CSJ, AC2213-2020).

Así mismo, como lo ha enfatizado la Sala, el ataque *“debe comprender la totalidad de las deducciones probatorias sobre las cuales se apoyó la providencia discutida (completitud), enfilarse con precisión absoluta hacia dichas conclusiones (enfoque), y demostrar la dimensión del error, de modo que se muestre tan grave y notorio que su sola exhibición sugiera que las tesis del tribunal son contrarias a toda evidencia” (Cit., reiterado en AC2501-2021).*

De otro lado, tratándose del segundo de los aludidos yerros, que se materializa cuando en la actividad de valoración jurídica de los medios de convicción (aducción, incorporación y apreciación) se contrarían las reglas legales que gobiernan el régimen probatorio, la Corte ha dicho que *“es menester señalar las normas probatorias que se consideran quebrantadas y hacer una explicación sucinta de la manera en que lo fueron” (CSJ, AC2679-2020, reiterado en AC2501-2021).*

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del literal a) del último de los mencionados cánones, para efectos de fundamentar esta causal no es admisible referirse a aspectos fácticos no debatidos en las instancias, pues ello vendría a ser lo que la doctrina de la Sala ha denominado medios nuevos, los cuales se consideran inadmisibles, ya que este remedio extraordinario no se erigió *“para repentizar con debates fácticos y probatorios de última*

hora” (CSJ, G.J. t. LXXXIII 2169, página 76, citada en SC, 9 sep. 2010, Rad. 2005-00103-01, SC5175-2020 y AC5724-2021, entre otros).

3. Análisis formal de los ataques propuestos

Así, pues, confrontadas las exigencias formales mencionadas con los dos cargos planteados, se advierte que los mismos deben inadmitirse, por las razones que pasan a explicarse en detalle:

3.1. En cuanto al primero

3.1.1. Memórese que el primer argumento de la censura consistió en reprochar al Tribunal haber restado eficacia probatoria al dictamen pericial aportado por la demandante para estimar el justo precio del bien inmueble objeto de la compraventa celebrada el 10 de febrero de 2014 entre Alan James Eder Quinn, ya fallecido, y los demandados, tras imponer “*exigencias*” que “*resultan abiertamente ilegales*”, al desconocer los artículos 226, 228, 232 y 373 numeral 3º, literal a) del Código General del Proceso.

Sin embargo, al examinarse los argumentos expuestos por la aludida autoridad frente al tema, lo que se observa es que en ningún momento ésta le dejó de dar la eficacia probatoria otorgada por el legislador a dicho medio de prueba, sino que, por el contrario, luego de arrogársela, le resto mérito por hallar que los fundamentos de sus conclusiones no eran sólidos.

En efecto, nótese que el juez colegiado no desechó la referida prueba pericial de tajo, aludiendo a que esta carecía de eficacia (forma), lo que le impedía valorarla (materia), sino que precisamente la estimó, lo que condujo a que apoyara las inferencias de la juez de primera instancia frente a esta, las cuales apuntan a que la misma carece de solidez de cara a lo pretendido.

Para una mayor claridad, se transcriben a continuación *-in extenso-* los argumentos del Tribunal:

“En torno del primer reparo, se tiene en síntesis que el apelante acusa a la juzgadora de descartar ‘indebida e ilegalmente’ el avalúo presentado por la demandante bajo el argumento de que el mismo fue planteado bajo un hipotético proyecto de construcción ‘no planteado ni querido por los propietarios del inmueble’, desconociendo con ello no solamente que la proyección de un proyecto inmobiliario en tales circunstancias constituye la característica principal de tal método de evaluación legítimamente sustentado conforme las normas técnicas, sino que además, ello la llevó a confundir el avalúo de un inmueble con el avalúo de un proyecto en construcción.

“No obstante, revisado el contenido de dicho reparo frente a lo realmente dicho por la juez en el fallo apelado, no se ve que la falladora hubiese incurrido en la confusión de conceptos anunciada, ni tampoco que fincara su negativa de acoger el socorrido dictamen pericial bajo la consideración de que el mismo se basó en un proyecto hipotético y no existente al momento de celebrarse la compraventa, en la forma como lo afirma el apelante.

“En efecto, visto lo dicho por la juez al respecto, se ve que aquella, lejos de desconocer el fundamento legal y técnico que sustenta el avalúo presentado por la demandante, exaltó tales características advirtiendo de entrada que el mismo resultaba conducente para probar los fundamentos de las pretensiones; circunstancia diferente, a los motivos que expuso a continuación para enervar las mismas, que también, como se vio, no partieron de la premisa planteada por el apelante, sino en el hecho de que, al momento de

celebrarse la negociación, la construcción de un proyecto inmobiliario, como el señalado en el avalúo de marras no fue el motivo que orientó la voluntad de los contratantes.

“Y es que si bien, como ha sido señalado por la jurisprudencia nacional y es expuesto por el apelante en sus reparos, dentro del estudio de la acción de lesión enorme no pueden evaluarse aspectos subjetivos no acordes con su naturaleza meramente objetiva, lo cierto es que la decisión judicial objeto de apelación no planteó la existencia de factores subjetivos para justificar la legalidad del precio pagado. Por el contrario, el correcto entendimiento del argumento que la sustenta permite afirmar que la juez descartó la aplicabilidad de la metodología residual basada en la consideración de que su aplicación requería la necesaria existencia de un proyecto de construcción al menos ‘planteado por el solicitante’.

“Argumento que, en consideración de esta Corporación, no resulta desacertado y es válido si en cuenta se tiene que por expreso mandato legal (artículo 1947), la estimación del justo precio ‘se refiere al tiempo del contrato’, esto quiere decir, sobre el valor que representaba el bien al momento en el que se produjo la venta, y no, sobre el que hipotéticamente llegaría a tener, que se indica, no necesariamente puede ser mayor, sino, aún menor dados las posibles circunstancias extrínsecas a la negociación, e inclusive, por el propio dinamismo de la economía.

“Es decir, de cara a fijar el justo precio de determinada negociación, el avalúo debe única y exclusivamente atender las condiciones que tiene el inmueble al momento de su visita, y no así; tener en cuenta aquellas obras o mejoras futuras que podrían aumentar o disminuir el precio, a menos que los contratantes así quisieran proyectarlo.

“En tal sentido, debe indicarse que a pesar de que el método residual, dadas sus características técnicas y finalidad, para el caso concreto, obtener el avalúo del bien objeto de venta, comprende un trabajo más elaborado ya que las constantes a analizar son variadas y hacen parte indispensable al momento de emitir el dictamen, debe entenderse que su utilización resulta viable para establecer el valor de un terreno que está destinado desde el momento de su negociación para desarrollar proyectos inmobiliarios de gran envergadura como viviendas multifamiliares, conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, centros comerciales, centros empresariales, entre otros, y no simplemente

para ser aplicado a cualquier negociación en la cual, con posterioridad a su ejecución, quiera alegarse una mejor utilización del bien.

“Circunstancia distinta se presentaría si, por ejemplo, el avalúo génesis de la negociación hubiese estado cimentado bajo la técnica residual, pues en tal evento, su contradicción y solicitud de desconocimiento podría válida y perfectamente orientarse con la presentación de otro avalúo con las mismas características técnicas que demostrara los eventuales errores de valoración que aquel contuvo, y que llevaron a la lesión patrimonial de alguno de los contratantes, más no así, pretender socavar la negociación inicialmente fincada en un avalúo elaborado bajo otra técnica de valuación, que en principio fue aceptado por las partes (tasación del valor de un predio a precio comercial en condiciones actuales vs. el valor del bien con su mejor o mayor uso), pues es evidente que al tener finalidades distintas el resultado de su valoración siempre va a ser disímil y no comparable.

“Lo anterior, por cuanto aceptar la fijación del justo precio de un bien inmueble bajo el método de valuación residual luego de que el mismo fue previamente determinado por los contratantes a través de otro método de valuación, inclusive con apoyo en dictámenes técnicos que orientaron su aceptación frente al negocio, resultaría contrario a los principios de voluntad contractual y seguridad jurídica, que como pilares fundamentales de las negociaciones privadas, deben prevalecer.

“Bajo las anteriores condiciones, la existencia de la desproporción del precio debía probarse bajo la comparación de dos avalúos efectuados bajo la misma técnica o método.

“Para el caso concreto, la parte demandante no demostró a través de otro avalúo elaborado con las mismas características técnicas del tenido en cuenta por los contratantes para fijar el precio de la negociación, cuáles eran los errores técnicos que lo viciaban ni cómo estos influyeron en la determinación del precio dando lugar a la desproporción económica.

“Si bien el avalúo fundado en la técnica residual presentado por la actora se encuentra técnicamente sustentado, el mismo no resulta conducente para demostrar la lesión patrimonial alegada en el asunto de marras al no permitir efectuar una comparación válida, y con ello, como se señaló en el aparte jurisprudencial citado en precedencia, que el aprovechamiento patrimonial de la

enajenación efectuada resultó abusiva al punto de romper el equilibrio natural exigido para esta clase de acuerdos.

“Se insiste, nada se opone a que un inmueble pueda ser avaluado bajo diferentes técnicas de evaluación comercial, no obstante, aceptada por los contratantes una en especial para la fijación de su justo precio, no puede a posteriori, y con el fin de alegar una lesión patrimonial intentar comparar su resultado con el obtenido por otra técnica de evaluación, en este caso la residual, que por sus características técnicas y finalidad, prevé la posibilidad de un mayor valor dada la proyección futura que el mismo incorpora.

“En este sentido entonces, no se ve que la decisión de la juez de haberse apartado de la prueba presentada por la parte actora hubiese resultado desacertada y contraria a derecho”¹¹.

Como puede verse, el Tribunal estuvo de acuerdo con la juez *a-quo* en que el método aplicado (residual) en la experticia allegada por la actora no era el indicado para valorar el justo precio del bien al momento del contrato, dado que sobre la base de otro peritaje, esto es, el realizado por el Banco que prestó a los demandados la parte faltante del precio pactado, y que se elaboró bajo otra técnica (encuestas), los contratantes fijaron el mismo, y que, por obvias razones, no tienen punto de comparación para poder evidenciar un error en la tasación que en su momento se hizo del bien.

Ello quiere decir, entonces, que el fallador de segunda instancia, al igual que la de primera, no le negó idoneidad ni eficacia a la memorada prueba pericial, sino que al valorarla, conforme lo ordena el canon 232 del vigente estatuto adjetivo civil, descartaron o desestimaron sus conclusiones, por la razón antes dicha, esto es, en síntesis, que la valoración

¹¹ Archivo (013)SentenciaSegundaInstancia.pdf, carpeta EXPEDIENTE.zip.

adjuntada por el extremo actor incorporó un elemento o factor (proyecto inmobiliario), que no se contempló o avizó por los contratantes para el momento exacto en que ajustaron el acuerdo de voluntades sobre la venta del predio.

Así las cosas, resulta evidente que por parte del Tribunal no se configuró la comisión del error de derecho que se le atribuye en relación con el demarcado medio de convicción, circunstancia que da lugar a que se aplique el supuesto previsto en el numeral 2º del canon 347 de la citada codificación, el cual autoriza a la Corte a inadmitir la demanda cuando *“no es evidente la trasgresión del ordenamiento jurídico en detrimento del recurrente”*.

3.1.2. De otro lado, el siguiente reproche de la recurrente consistió en que el juez de segundo grado le otorgó eficacia probatoria al *“documento/avalúo”* arrimado por los demandados con el fin de acreditar el valor comercial que tenía el inmueble al momento de la compraventa, cuando por mandato legal no era la prueba idónea para alcanzar ese cometido, toda vez que fue incorporado, tramitado y considerado como prueba documental a lo largo del proceso.

No obstante, encuentra la Sala que el ataque es intrascendente, ya que aunque se admita que el *ad-quem* cometió el dislate que se le enrostra y, por ende, que dicha prueba pierde toda eficacia de cara a alcanzar el fin resaltado, lo cierto es que el fallo atacado se mantendría indemne.

Lo anterior, porque dicha autoridad confirmó la negativa de las pretensiones efectuada por la juez de primera instancia, bajo la premisa de que *“la parte demandante no demostró a través de otro avalúo elaborado con las mismas características técnicas del tenido en cuenta por los contratantes para fijar el precio de la negociación, cuáles eran los errores técnicos que lo viciaban ni cómo estos influyeron en la determinación del precio dando lugar a la desproporción económica”*.

Es decir, el Tribunal jamás tuvo a dicho avalúo como prueba del justo precio del bien, sino como el tenido en cuenta por los contratantes para pactar el precio de la compraventa, de ahí que, descalificara el aportado por el extremo activo, por no soportarse en el método que se utilizó para realizar dicha estimación; luego, entonces, al margen de que dicho elemento de convicción pueda o no ser valorado con el demarcado propósito, lo cierto es que la inconforme no allegó un peritaje que bajo tal derrotero pudiera acreditar la lesión enorme denunciada. En otras palabras, el litigio sigue quedando huérfano de prueba que respalde las pretensiones incoadas.

En ese sentido, al no demostrar la impugnante la trascendencia del embate, es inevitable el revés del mismo, porque como lo ha explicado la Sala, *“(…) en sede casacional, los errores no sólo deben ser evidentes, **sino también trascendentes**, lo que significa que el recurrente debe acreditar que el yerro ‘fue determinante en relación con la decisión judicial que se combate’ (cas. civ. de 27 de octubre de*

2000; exp: 5395), ‘hasta el punto de que su verificación en el recurso **conduzca por necesidad a la infirmación del fallo con el fin de restablecer por este medio la legalidad sustancial quebrantada**’ (CCLII, pág. 631), de donde se colige que, si la equivocación es irrelevante, ‘**la Corte no debe ocuparse del examen de los errores delatados, dada su inocuidad**’ (CCXLIX. pág., 1605)” (negritas intencionales, CSJ SC17154-2015, citada en AC3839-2020 y AC3041-2021).

3.2. En cuanto al segundo

3.2.1. Aquí, la casacionista expuso tres cuestionamientos contra el fallo opugnado: uno por error de derecho, idéntico al denunciado en el cargo primero frente al peritaje aportado por dicho extremo procesal, y los otros por desatino de hecho, derivados de la tergiversación del “*documento/avalúo*” arrimado por su contraparte y de la indebida interpretación de la contestación de la demanda.

Pues, bien, recuérdese que el primer embate se calificó como inadmisibile en el anterior cargo, por ser inexistente el desacierto formulado, razón por la que se atenderá la Sala a los argumentos expuestos en el punto 2.1.1. de las presentes consideraciones.

3.2.2. Por otra parte, la antagonista sostiene que el fallador de segundo grado erró al darle todo el mérito probatorio a dicha prueba para acreditar “*el justo valor comercial que tenía el inmueble litigioso*”, sin tener en cuenta

que adolece de múltiples y graves errores, inconsistencias y omisiones en su fundamentación, relacionadas con la edad y vida útil de la vivienda construida en dicha propiedad; el cálculo sobre el valor del terreno por metro cuadrado; y la aplicación de la resolución No. 620 de 2008 del IGAC.

Al respecto, conviene anotar que uno de los aspectos de mayor importancia del escrito de casación es que sus ataques guarden armonía con los fundamentos que sirvieron de apoyo al Tribunal para adoptar la resolución censurada, pues, de no ser así, caerán en el vicio de desenfoque que los hace inanes, en la medida que al enfilarse contra argumentos que no contiene la sentencia recurrida dejan en pie los que verdaderamente le sirvieron de apoyo.

Sobre este particular, la Sala ha dicho reiteradamente que la demanda *“reclama que su crítica guarde adecuada consonancia con lo esencial de la motivación que se pretende descalificar, vale decir que se refiera directamente a las bases en verdad importantes y decisivas en la construcción jurídica sobre la cual se asienta la sentencia, habida cuenta que si blanco del ataque se hacen los supuestos que delinea a su mejor conveniencia el recurrente y no los que objetivamente constituyen fundamento nuclear de la providencia, se configura un notorio defecto técnico por desenfoque que conduce al fracaso del cargo correspondiente”* (CSJ G.J., t. CCLVIII, pág. 294, citada en CSJ AC2804-2016 y AC276-2021, entre otros).

Al repasar una vez más el contenido del fallo de segunda instancia, cuya síntesis se hizo precedentemente, lo que se encuentra es que dicha autoridad no alcanzó siquiera a examinar los fundamentos del mentado trabajo, puesto que despachó desfavorablemente tales inconformidades con el argumento de que *“dicho documento, no fue correctamente tachado en el momento en el que fue aportado al proceso aduciendo, como era lo propio en tal momento, los supuestos errores técnicos que se exponen como sustento de la alzada”*, máxime cuando *“no existe prueba que demuestre los errores de[1] mismo ni su incidencia en la determinación del valor comercial de[1] inmueble”*.

Además, reiterase que el juez plural no tuvo a dicho avalúo como prueba del justo precio del bien, sino como aquel que tuvieron en cuenta los contratantes para fijar el valor de la memorada negociación.

Por tanto, como el ataque no guarda armonía con los fundamentos sobre los cuales la citada Corporación edificó tal negativa, es claro que este fue impreciso o desenfocado.

3.2.3. Así mismo, la recurrente pregona como tercer cuestionamiento que el *ad-quem* interpretó indebidamente el escrito de contestación de la demanda, por cuanto que omitió tener en cuenta las afirmaciones efectuadas por el extremo pasivo en relación con las construcciones existentes en el predio objeto de la negociación, lo cual le impidió ver que en el tantas veces mencionado *“documento/avalúo”* se vertieron conclusiones falsas o erradas acerca de tales obras.

Sin embargo, para la Corte esa particular censura es intrascendente, toda vez que así se valoren tales aspectos, lo cierto es que ello en nada cambiará el veredicto del Tribunal, en la medida que, como se ha venido diciendo, el pluricitado avalúo no fue referenciado como prueba del justo precio del inmueble materia del litigio, sino como aquel que aceptaron vendedor y compradores para tasar su valor comercial, por lo que deviene inane tratar de derruir la conclusión que al respecto se tuvo, sumado a que no se puede perder de vista que en relación con ese particular hecho dicha autoridad concluyó que no había medio de persuasión que acreditara la lesión enorme denunciada.

3.2.4. Finalmente señaló, al marge, que el juzgador de segunda instancia “*dio por establecido, sin estarlo*”, que el avalúo presentado por los demandados con la contestación de la demanda fue el soporte con base en el cual los contratantes fijaron el precio del inmueble enajenado, ya que, para cuando este se rindió, éstos ya lo habían pactado.

No obstante, advierte la Sala que al aludida crítica no se expuso en ninguna de las fases del proceso, pues, pese a que tal hecho fue planteado por los demandados al contestar la demanda¹² y la juez del conocimiento lo tuvo por sentado en el fallo de primera instancia¹³, tal discrepancia no se mencionó en el escrito de réplica a la excepción de mérito

¹² Archivo(001)CuadernoPrincipalParte1.pdf, Págs. 131 a 144, carpeta EXPEDIENTE.zip.

¹³ Archivo (004)SentenciaPrimeraInstanciaFolio374.wmv, Min. 1:22:44 a 1:38:40, *Cit.*

formulada por dicho extremo procesal¹⁴, ni en los alegatos de conclusión¹⁵, como tampoco hizo parte de los reparos efectuados oralmente con el recurso de alzada interpuesto contra la mentada providencia¹⁶ y su correspondiente sustentación por escrito¹⁷.

Por consiguiente, estima la Sala que la inédita censura que se estudia no satisface las exigencias técnicas del recurso de casación, pues al no ser revelada durante las instancias ordinarias, constituye un “*medio nuevo*”, el cual debe rechazarse

*“(...) en salvaguardia de la finalidad excepcional del remedio extraordinario, que supone cuestionar la sentencia como **thema decisum**, **sin que sea dable reabrir el debate de instancia o proponer lecturas novedosas de la controversia para buscar una decisión favorable**. ‘Total que, según el transcrito numeral 3 del artículo 374 del Código de Procedimiento Civil [hoy inciso segundo del literal a) del numeral 2º del artículo 344 del C.G.P.], el embiste debe ser preciso, en el sentido de dirigirse con acierto contra las bases de la sentencia de instancia, **sin que sea posible que se aleje de ellas para traer reflexiones de último minuto o aspectos que están por fuera de la discusión**’ (negrilla fuera de texto, AC1014, 14 mar. 2018, rad. n.º 2005-00036-02). (...). **Agréguese que, admitir argumentos nuevos en casación, hiere la lealtad procesal, en tanto se espera que en los grados jurisdiccionales se discutan las materias fácticas objeto de su ligio, sin que pueda aguardarse al final para izar tópicos con los que se pretende una resolución favorable**” (negrillas deliberadas, CSJ SC1732-2019, citada en SC2779-2020).*

¹⁴ Archivo(001)CuadernoPrincipalParte1.pdf, Págs. 268 a 270, ibídem.

¹⁵ Archivo (004)SentenciaPrimeraInstanciaFolio374.wmv, Min. 00:54:03 a 1:13:57, *Ob.*

¹⁶ Min. 1:41:33 a 1:51:32, *ejusdem*.

¹⁷ Archivo (009)SustentaciónApelación.pdf, *Cfr.*

4. Para finalizar, cumple señalar que desde otra perspectiva resulta impertinente desconocer las deficiencias formales y técnicas advertidas para darle impulso a la demanda estudiada, de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 336 del Código General del Proceso, y el precepto 7º de la Ley 1285 de 2009, reformatorio del 16 de la Ley 270 de 1996, pues, analizado el proceso, no se observa pues, vulneración de derechos constitucionales, una afrenta al principio de legalidad de los fallos, ni que se comprometa gravemente el orden o patrimonio público.

5. Colofón de todo lo que antecede, es que se inadmitirá la demanda auscultada.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, **INADMITE** la demanda presentada por la demandante **DIANE ÉDER JAMES** para sustentar el recurso de casación que interpuso frente a la sentencia proferida el 30 de septiembre de 2020 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, dentro del proceso verbal de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme que promovió en contra de **CHARLES ÉDER QUINN, MARÍA ROSARIO DOMÍNGUEZ DE ÉDER** y **CHARLES JAMES ÉDER DOMÍNGUEZ**.

Contra la presente decisión no procede recurso alguno al tenor del artículo 346 del Código General del Proceso.

Notifíquese y, en oportunidad, devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Hilda Gonzalez Neira

Álvaro Fernando García Restrepo

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

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

Código de verificación: 9B9056843D4ECFD435806A4BA3E0B4D92D317578DD5756D876ADA0ACB7665C51

Documento generado en 2022-03-31