



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**Magistrado ponente**

**SC4454-2020**

**Radicación n.º 11001-31-03-021-2013-00703-01**

(Aprobado en sesión de tres de septiembre de dos mil veinte)

Bogotá, D.C., diecisiete (17) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Se decide el recurso de casación que formuló Fundación Social (hoy Fundación Grupo Social) frente a la sentencia de 16 de julio de 2019, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el proceso verbal adelantado por la recurrente contra Promotora San José de Maryland S.A.

### **ANTECEDENTES**

#### **1. Pretensiones.**

La convocante pidió que *«se declare que la demandada está obligada a reducir el precio de los inmuebles (...) que la Fundación le compró a Promotora San José de Maryland S.A. el día 6 de febrero de 2013, mediante escrituras públicas n.º [154,] 155, 156, 157, 158, 159, [160 y 161] de la Notaría 75 del Círculo de Bogotá»*, por haberse

descubierto vicios ocultos, consistentes en «*la presencia de un antiguo meandro del río Tunjuelo*» y «*la existencia de un área de cesión pendiente de ser transferida por la sociedad vendedora a favor del Distrito Capital*».

Asimismo, solicitó que se condenara a la convocada a restituirle \$7.892.278.318 (por lo que atañe al primero de los alegados vicios) y \$307.849.000 (frente al segundo), «*a título de reducción en el precio de compra en razón de la menor área de terreno disponible para la construcción*».

## **2. Fundamento fáctico.**

2.1. Promotora San José de Maryland S.A. prometió vender a Fundación Social diecisiete lotes, ubicados en la localidad de Bosa, y denominados “La Calle de Laureles” (con folio de matrícula n.º 50S-40312624), “El Portal I” (50S-40312625), “El Portal II” (50S-40312626), “Los Juncos” (50S-40312627), “La Naveta” (50S-40312628), “Tierra Blanca” (50S-40312629), “La Rinconada” (50S-40312630), “Potrerito” (50S-40312631), “Las Mangas” (50S-40312632), “El Sembradero” (50S-40312633), “La Alquería” (50S-40312634), “Pasoancho” (50S-40312635), “La Alameda” (50S-40312636), “Los Sauces” (50S-40312637), “La Ronda” (50S-40312638) y “Tierra Larga” (50S-40312639).

2.2. La adquirente celebró el negocio preparatorio con el propósito de englobar los distintos fundos en una sola propiedad (con un área urbanizable total de 275.000 metros cuadrados), donde construiría un «*megaproyecto inmobiliario*» de

viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP).

2.3. Los contratos de compraventa prometidos se instrumentaron en las citadas escrituras públicas n.º 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160 y 161, que fueron otorgadas entre los días 3 y 6 de febrero de 2013 en la Notaría 75 del Círculo de Bogotá.

2.4. El día 19 de ese mismo mes, «*el arquitecto Andrés Londoño Borda [contratado por la actora] asistió a una reunión con funcionarios del área de Investigación y Desarrollo del FOPAE, con el fin de precisar el área utilizable del lote*», pudiendo establecer allí que en el terreno existe «*un meandro o "madrevieja" (...) que comprende un área de 28.280 metros cuadrados, reduciéndose, por tanto, el área neta urbanizable*».

2.5. Por ese mismo sendero, más adelante se informó a la actora que «*la sociedad demandada debía completar las zonas de cesión que debía haber transferido al Distrito Capital, respecto de otro proyecto inmobiliario desarrollado por esa sociedad, con área de terrenos vendidos a la Fundación*», lo que disminuiría el área total urbanizable en 1103,10 metros cuadrados adicionales.

2.6. Esas afectaciones, que la Fundación Social no conocía, y tampoco debía conocer, constituyen vicios ocultos de naturaleza redhibitoria, por lo que le otorgan a la compradora el derecho de optar por una rebaja del precio pactado, proporcional al área total de terreno no

aprovechable para la construcción de viviendas, tal como lo dispone en el artículo 1917 del Código Civil.

### **3. Actuación procesal.**

Notificada del auto admisorio de 22 de noviembre de 2013, la querellada formuló la excepción de «prescripción». Igualmente, manifestó que «*el supuesto vicio oculto nació con posterioridad a la firma del contrato de compraventa, cuando los predios estaban en su poder*»; que la Fundación Social debió conocer las características del predio, así como la posible incidencia de decisiones administrativas en su configuración, y que «*la Promotora San José de Maryland desconocía el cambio de política del distrito en materia de riesgo de inundación y (...) la existencia del meandro o madre de agua*».

Agotadas las etapas previas, mediante providencia de 22 de abril de 2019 el juez *a quo* denegó las pretensiones, tras considerar acreditada la prescripción bienal que prevé el artículo 941 del estatuto mercantil.

La actora apeló esa decisión.

### **LA SENTENCIA IMPUGNADA**

El tribunal resaltó que, al resolver sobre las excepciones previas, el fallador de primer grado había declarado no probada la defensa (mixta) de prescripción que propuso la convocada, razón por la cual no le era permitido pronunciarse de nuevo sobre la misma temática, menos aún

en sentido opuesto al definido inicialmente, a través de una providencia ejecutoriada. Por ende, revocó el reconocimiento del mencionado medio exceptivo, pero mantuvo incólume la negativa del *petitum*, tras considerar que:

(i) La acción redhibitoria *«es la que faculta al comprador para rescindir la venta o pedir que se rebaje el precio a una justa tasación, según le parezca más conveniente, ello en razón a los vicios ocultos que presenta la cosa vendida, y que reciben el nombre de redhibitorios»*.

(ii) Esos desperfectos de la cosa, además, debieron existir al tiempo de la venta y permanecer después de ella; haber sido ignorados por el comprador, sin culpa suya, y revestir tal magnitud *«que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato»*.

(iii) Aunque los Códigos Civil y de Comercio regulan lo atinente a los vicios redhibitorios, en este caso el análisis habrá de abordarse con base en las pautas que prevé la segunda normativa, pues dada la naturaleza de los estipulantes, la transferencia inmobiliaria constituyó un acto mercantil.

(iv) Refulge que el vicio alegado, que se hizo consistir en que *«la sociedad demandada debía completar las zonas de cesión que debía haber transferido al Distrito Capital»*; no se configuró, porque tal exigencia es apenas un temor de la actora, ya que la autoridad administrativa competente no ha hecho exigible la transferencia de ninguna porción inmobiliaria.

(v) En relación con *«la presencia de un meandro o “madrevieja”, que afecta 28.280 metros, que es el segundo vicio alegado en la demanda»*, debe destacarse que el Consejo Directivo de la Fundación Social aprobó la adquisición de los predios en disputa en reunión llevada a cabo el 12 de septiembre de 2011, condicionando la transacción al esclarecimiento de circunstancias tales como el riesgo de inundación y las decisiones de autoridades competentes sobre el área potencialmente urbanizable.

(vi) Esa precaución evidencia que, *«desde el inicio de las negociaciones»*, la compradora era consciente de la necesidad de *«realizar las investigaciones necesarias para cumplir los condicionamientos que el consejo directivo impuso, relacionado con el estado, calidades y particularidades del predio respecto de la ronda del río Tunjuelo y el riesgo de inundación, por lo que debía elevar a las autoridades competentes las peticiones del caso»*.

(vii) Si bien las indagaciones de la compradora demuestran un actuar apropiado, lo cierto es que consintió en celebrar las compraventas para una fecha en la que las entidades distritales no habían esclarecido aun la situación de los activos inmobiliarios, asumiendo así los riesgos que había identificado en los albores del *iter negocial*.

(viii) Cabe añadir que *«la demandante [es] una profesional de la construcción»*, lo cual sugiere que aquella *«tenía la posibilidad de conocer las situaciones que se presentaban (...), es decir, estaba plenamente en la disposición de verificar la existencia de este vicio, por lo que esta ignorancia no está libre de culpa, [de manera que] no es merecedora de protección»*.

## LA DEMANDA DE CASACIÓN

Fundación Social presentó dos censuras, al amparo de las causales segunda y primera, (en su orden), del artículo 336 del Código General del Proceso.

### PRIMER CARGO

La actora denunció la transgresión indirecta del artículo 934 del Código de Comercio, *«por indebida aplicación como consecuencia de graves, evidentes y trascendentes errores de hecho en la apreciación objetiva y material de varios medios de prueba obrantes en el proceso»*.

Para fundamentar su acusación, indicó:

(i) El tribunal *«cercena, aun cuando está plenamente demostrada, la gestión diligente de Fundación Social en la determinación del nivel de riesgo de inundación del predio Maryland»*, y tergiversa lo decidido por su consejo directivo, pues este no condicionó la adquisición *«a la obtención del plan parcial y demás trámites administrativos»*, sino a *«la investigación de las condiciones necesarias para urbanizar el predio, es decir, si en abstracto, era apto o no para la construcción de vivienda»*.

(ii) Si se hubieran apreciado *«en forma debida, tanto el acta n.º 835 como el informe de Apiros, [se] habría concluido que con este último se satisfizo la instrucción del Consejo Directivo de la Fundación Social y que, definitivamente, era posible realizar el negocio a pesar de los riesgos que se conocían para ese momento, como en efecto se hizo»*.

(iii) Las conclusiones del informe que realizó la constructora Apiros S.A.S. «son absolutamente dicientes, en el sentido de que, si bien existía riesgo de inundación, lo cual era sabido antes de que se hiciera el análisis, dada la colindancia del río Tunjuelo, los pronunciamientos de las autoridades competentes indicaban que el riesgo no era "alto", sino "medio" o "bajo", lo que no impedía en modo alguno el adelantamiento del proyecto constructivo».

(iv) También falló el tribunal en la apreciación de la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, pues «el propósito (...) del otorgamiento del poder no era que la Fundación Social hiciera averiguaciones sobre el estado del inmueble, o que verificara si en el mismo efectivamente se podría adelantar un proyecto inmobiliario. Ya esas averiguaciones se habían hecho con anterioridad, y se reflejaron en el informe de Apiros, es decir, se hicieron antes de la firma de la promesa de compraventa».

(v) Además, «se consultó el POT, y no se observó la restricción que vino a aparecer por cuenta del concepto de 28 de noviembre de 2012; se consultaron decretos de adopción de planes parciales para inmuebles de la misma zona y de condiciones similares, y en ellos no se advirtió ni la presencia de un meandro ni restricción alguna por esta razón; se consultó la licencia de construcción que había solicitado la demandada para esos lotes y como ella misma lo reconoce, indicaba que esa zona en la que luego se verificó la presencia del meandro podía ser objeto de desarrollo urbanístico».

(vi) En la providencia recurrida «se parte de la base (...) que el concepto del FOPAE no se había producido para el momento de celebración de los contratos de compraventa, lo cual es incorrecto. El concepto se produjo el 28 de noviembre de 2012, y los contratos de

*compraventa se celebraron los días 6 y 8 de febrero de 2013. Cosa distinta es que la Fundación Social no conociera dicho concepto».*

*(vii) Ni la actora, ni ninguna entidad pública distinta del FOPAE, «tenía por qué conocer sobre la existencia del meandro y el efecto concreto que la misma tendría sobre el POT, en general, y sobre el área total urbanizable del predio Maryland, en una fecha anterior al 28 de noviembre de 2012», debiéndose añadir que «el concepto técnico del FOPAE es un documento interno de esa entidad que solo es conocido por la Secretaría Distrital del Hábitat y la Alcaldía».*

*(viii) Los falladores de segunda instancia entendieron, equivocadamente, que «la Fundación Social es un profesional de la industria de la construcción. Sin embargo, no existe prueba en el expediente de que ello sea así (...). Al contrario, lo que sí está demostrado en el expediente, y que no fue advertido por el tribunal, es que a pesar de no ser experta, la Fundación conformó una alianza con un experto en la actividad de la construcción, la sociedad Apiros», a quien se le encargó «un estudio sobre el riesgo de inundación, todo lo cual evidencia la diligencia que observó la Fundación en el proceso de adquisición de los predios».*

## **SEGUNDO CARGO**

*Alegando la infracción directa de los artículos 934 del Código de Comercio y 1602 y 1611 del Código Civil, la convocante censuró al tribunal por estimar que «la Fundación Social estaba legalmente habilitada para abstenerse de celebrar los contratos de compraventa en caso de que (...) los trámites administrativos pendientes (...) arrojaran la información que finalmente arrojaron, esto es, que existía un meandro y que por cuenta de [este]*

*desde el 28 de noviembre de 2012 se había establecido una restricción de edificabilidad en el área ocupada por aquel».*

Lo anterior, en tanto que *«la premisa tercera sobre la que se edifica la sentencia materia de ataque (...) resulta falsa, pues no tiene sustento jurídico considerar que la Fundación debió dilatar la fecha de firma de las escrituras públicas y haber esperado el resultado de todas las gestiones administrativas relacionadas con la determinación de las condiciones de urbanización del predio, pues tal actitud la hubiese puesto, sin más, en clara situación de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa».*

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Régimen del remedio extraordinario.**

Debe advertirse que el recurso de casación en estudio fue presentado en vigencia del Código General del Proceso, de manera que todo lo concerniente al mismo se ha de regir por esa normativa.

### **2. El error de hecho como modalidad de la violación indirecta de la Ley sustancial.**

Cuando el cargo se construye acusando la comisión de un yerro fáctico que comporta la violación indirecta de una norma sustancial, su acreditación presupone, entre otras exigencias, que la inferencia probatoria cuestionada sea manifiestamente contraria al contenido objetivo de la prueba; es decir, que el desacierto sea tan evidente y notorio que se advierta sin mayor esfuerzo ni raciocinio.

Además, como las sentencias llegan a la Corte amparadas por una presunción de legalidad y acierto, le incumbe al recurrente desvirtuarla, para lo cual debe realizar una crítica concreta, simétrica, razonada y coherente frente a los aspectos del fallo que considera desacertados, con indicación de los fundamentos generadores de la infracción a la ley, amén de hacer evidente la trascendencia de la pifia «en el sentido del fallo» y atacar, de modo eficaz e integral, todos los pilares de la decisión impugnada.

En esta precisa materia, la Corte ha explicado:

*«El error de hecho (...) ocurre cuando se supone o pretermite la prueba, entendiéndose que incurrirá en la primera hipótesis el juzgador que halla un medio en verdad inexistente o distorsiona el que sí obra para darle un significado que no contiene, y en la segunda situación cuando ignora del todo su presencia o lo cercena en parte, para, en esta última eventualidad, asignarle una significación contraria o diversa.»*

*El error “atañé a la prueba como elemento material del proceso, por creer el sentenciador que existe cuando falta, o que falta cuando existe, y debido a ella da por probado o no probado el hecho” (G. J., t. LXXVIII, pág. 313). Denunciada una de las anteriores posibilidades, el impugnador debe acreditar que la falencia endilgada es manifiesta y, además, que es trascendente por haber determinado la resolución reprochada (...).*

*Acorde con la añeja, reiterada y uniforme jurisprudencia de la Corporación, el yerro fáctico será evidente o notorio, “cuando su sólo planteamiento haga brotar que el criterio” del juez “está por completo divorciado de la más elemental sindéresis; si se quiere, que repugna al buen juicio”, lo que ocurre en aquellos casos en que él “está convicto de contraevidencia” (sentencias de 11 de julio de 1990 y de 24 de enero de 1992), o cuando es “de tal entidad que a primer golpe de vista ponga de manifiesto la contraevidencia de la determinación adoptada en el fallo combatido con la realidad que fluya del proceso” (sentencia 146 de 17 de octubre de 2006, exp. 06798-01); dicho en términos diferentes, significa que la*

*providencia debe aniquilarse cuando aparezca claro que “se estrelló violentamente contra la lógica o el buen sentido común, evento en el cual no es nada razonable ni conveniente persistir tozudamente en el mantenimiento de la decisión so pretexto de aquella autonomía” (G. J., T. CCXXXI, página 644)» (CSJ SC 21 feb. 2012, rad. 2004-00649-01, reiterada en CSJ SC131-2018, 12 feb.).*

Con similar orientación, se ha sostenido que

*«(...) partiendo de la base de que la discreta autonomía de los juzgadores de instancia en la apreciación de las pruebas conduce a que los fallos lleguen a la Corte amparados en la presunción de acierto, es preciso subrayar que los errores de hecho que se les endilga deben ser ostensibles o protuberantes para que puedan justificar la infirmación del fallo, justificación que por lo tanto no se da sino en tanto quede acreditado que la estimación probatoria propuesta por el recurrente es la única posible frente a la realidad procesal, tomando por lo tanto en contraevidente la formulada por el juez; por el contrario, no producirá tal resultado la decisión del sentenciador que no se aparta de las alternativas de razonable apreciación que ofrezca la prueba o que no se impone frente a ésta como afirmación ilógica y arbitraria, es decir, cuando sólo se presente apenas como una posibilidad de que se haya equivocado.*

*Se infiere de lo anterior, entonces, que cualquier ensayo crítico sobre el ámbito probatorio que pueda hacer más o menos factible un nuevo análisis de los medios demostrativos apoyados en razonamientos lógicos, no tiene virtualidad suficiente para aniquilar una sentencia si no va acompañado de la evidencia de equivocación por parte del sentenciador (...)*» (CSJ SC, 8 sep. 2011, rad. 2007-00456-01).

### **3. La violación directa de norma sustancial.**

Si la censura se construye acusando la sentencia de trasgredir, en forma directa, una norma sustancial, el censor debe acreditar que, sin alterar la representación de los hechos que se formó el tribunal a partir del examen del

material probatorio, el ordenamiento jurídico imponía una solución de la controversia opuesta a la adoptada en la providencia que puso fin a la segunda instancia.

En ese sentido, la fundamentación de la acusación ha de dirigirse a demostrar que el *ad quem* dejó de aplicar al asunto una disposición que era pertinente, aplicó otra que no lo era, o que, eligiendo la pauta de derecho correcta, le atribuyó efectos distintos a los que de ella dimanaban, o los restringió de tal manera que distorsionó los alcances ideados por el legislador.

Expresado de otro modo, esta clase de agravio a la ley sustancial es completamente independiente de cualquier error en la valoración probatoria; además, su estructuración se presenta por tres vías, de contornos bien definidos: la falta de aplicación, la aplicación indebida o la interpretación errónea de la norma de derecho sustancial.

Sobre este particular, la Corte ha apuntado que

*«(...) la violación directa de las normas sustanciales, que como motivo de casación contempla la causal primera (...), acontece cuando el sentenciador, al margen de toda cuestión probatoria, deja de aplicar al caso controvertido la disposición sustancial a que debía someterse y, consecuentemente, hace actuar las que resultan extrañas al litigio, o cuando habiendo acertado en la disposición rectora del asunto, yerra en la interpretación que de ella hace, y que, por lo mismo, cuando el ataque en casación se funda en la causal que se comenta, **compete al recurrente centrar sus juicios exclusivamente sobre los textos legales que considere inaplicados, indebidamente aplicados o erróneamente interpretados, prescindiendo, desde luego, de cualquier consideración que implique discrepancia con las***

**apreciaciones fácticas del sentenciador**, cuestión esta que solo puede abordarse por la vía indirecta» (CSJ SC9100-2014, 11 jun; reiterada en CSJ SC1819-2019, 28 may.).

#### **4. Los vicios redhibitorios.**

Las obligaciones del vendedor, a voces del artículo 1880 del Código Civil, «se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida», comprendiendo a su vez esta última carga –la de saneamiento– dos objetos distintos, a saber, «amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios» (artículo 1893 *ibidem*).

Sobre esta prestación, a cargo de quien transfiere un bien a título de venta, la jurisprudencia tiene decantado lo siguiente:

*«Puede ocurrir (...) que el comprador, sin ser perturbado en su dominio o posesión, no logre sacar de la cosa el provecho que se propuso al contratar, o que ésta no le sirva para el uso a que está destinada. En este evento [no] puede decirse que el vendedor cumplió con su obligación, pues cuando el comprador pagó el precio, lo hizo con la intención de adquirir una cosa que tuviera las cualidades que le fueron ofrecidas y que le fuera completamente útil y servicial; de suerte que si hubiera conocido las deficiencias de que adolecía el bien, es casi seguro que no la habría comprado, o hubiera pagado por ella un precio menor. Por ello, es justo que el comprador tenga acción contra el vendedor para exigirle el saneamiento de los vicios ocultos, llamados redhibitorios.*

*Esta última prestación se encuentra consagrada en los artículos 1914 y siguientes del Código Civil, y es la misma que contempla el Código de Comercio en su artículo 934, a cuyo tenor: “Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega, vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural*

*destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución deberá restituir la cosa al vendedor. En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida”.*

*“Son vicios ocultos de la cosa –explica LORENZETTI–, cuyo dominio, uso o goce se transmiten por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, o que disminuyen de tal modo el uso de ella que, de conocerlos, el comprador no la habría adquirido o habría dado menos por ella. Al comprador se le exige una diligencia media y por ello no hay responsabilidad del vendedor por los vicios que el comprador conocía o debía conocer en razón de su profesión u oficio; por ello, no hay responsabilidad por los vicios aparentes. El adquirente debe probar el vicio y que el mismo existía al momento de la adquisición”. (Contratos, Parte especial. Tomo I. Buenos Aires: Rubinzal-Cuizoni, 2004. p. 162)*

*Ante la existencia de defectos ocultos en la cosa, el comprador puede optar por la “acción redhibitoria” o la “acción quanti minoris”. La primera permite la devolución de la cosa con restitución del precio; mientras que la segunda persigue la disminución del precio hasta el menor valor que el bien tiene. En ambas acciones, si el vendedor conocía o debía conocer los vicios de la cosa y no los manifestó al comprador, este último tendrá la acción indemnizatoria de los daños sufridos con el ocultamiento» (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).*

Ahora, bien, Díez Picazo explica que

*«(...) la idea de vicio o defecto que el Código utiliza significa un estado anómalo del objeto que implica una diferencia objetiva que se manifiesta en un menor valor. El concepto de defecto, además, exige una comparación, un objeto es defectuoso porque carece de algo que el modelo tenido en cuenta presentaba. Por eso, el defecto o vicio determina una decepción respecto de aquello que razonablemente se esperaba o que generalmente se obtiene de cosas del mismo tipo. Naturalmente, no pueden ser tenidas en cuenta las expectativas o las presuposiciones unilaterales del comprador, pero sí aquellas que se ajustan a los estándares en el*

*tipo de comercio de que se trate, lo que exige un comprador razonable (...) y las que proporcionan los también normales vendedores»<sup>1</sup>.*

Por ese sendero, se tiene que las acciones edilicias (redhibitoria y estimatoria) a las que se refirió el precedente y la doctrina trasuntados, descansan sobre el parámetro de proporcionalidad que consagra el artículo 1498 del Código Civil, que define los contratos onerosos conmutativos, naturaleza que cabe predicar de la compraventa, como aquellos en los que *«cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez»*.

En tratándose del contrato de compraventa, la equivalencia de la que se viene hablando no puede entenderse como un criterio absoluto, o puramente objetivo, porque –con las limitaciones generales que impone el legislador<sup>2</sup>– el vendedor puede fijar libremente el precio de la cosa que pretende enajenar, y el comprador decidir, también con libertad, si está dispuesto a pagarlo, porque ambas son expresiones lícitas del principio de autonomía de la voluntad privada que campea en el ordenamiento patrio.

Tales decisiones individuales, además, deben articularse, pues todo contrato surge del consentimiento mutuo de las partes sobre sus elementos esenciales; y ello ocurrirá cuando los estipulantes comparen la cosa y el

<sup>1</sup> DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial, Tomo IV (Las particulares relaciones obligatorias)*. Ed. Civitas, Madrid. 2010, p. 137.

<sup>2</sup> V.gr., la regulación de la lesión enorme en el contrato de compraventa (artículos 1946 y ss., Código Civil).

precio, y establezcan una relación de ordenación entre ambas, que les permita corroborar su preferencia por aquello que tiene el otro.

En ese laborio intelectual, el vendedor parte con indudable ventaja, pues el precio está fijado, al menos mayoritariamente, en una unidad estándar de valor (el dinero). El comprador, por el contrario, debe examinar el bien que pretende adquirir con cierto grado de detalle, para así poder identificar sus características primordiales y asignarles, de manera racionalmente admisible, un valor equivalente en metálico.

Sin embargo, puede ocurrir que, tras las cualidades aparentes del objeto compravendido, se oculte un defecto material trascendente, que impida o afecte el uso ordinario de la cosa, o disminuya su valor en forma considerable, y que no hubiera sido revelado por el vendedor (por desconocerlo también, o por negligencia o dolo), ni descubierto por el comprador, sin culpa suya –leve o grave, según se trate de un negocio jurídico mercantil<sup>3</sup> o civil<sup>4</sup>–.

En ese escenario, surgen las acciones edilicias, cuyo propósito consiste en restaurar la equidad contractual,

---

<sup>3</sup> Artículo 934, Código de Comercio: «Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor. En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida».

<sup>4</sup> Artículo 1915-3, Código Civil: «Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio»

lesionada como consecuencia de la distorsión con la que el comprador percibió los rasgos objetivos de la cosa (tales como su morfología, funcionalidad o calidad), llevándolo a ignorar un desperfecto de tal calado que hace que la misma «no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos (...) no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio» (artículo 1915-2, Código Civil).

Como se ve, la reducción del precio o la rescisión del contrato son medidas que responden a la trascendencia del proceso –precontractual– de formación de la voluntad de comprar, en los términos explicados. Por ello, se excluyen de protección los vicios evidentes, pues se presume que estos fueron tenidos en cuenta en el proceso volitivo del adquirente, de modo que su invocación posterior resultaría intrascendente.

Sobre este punto, explica la doctrina comparada:

*«La apariencia del vicio, o sea, que trascienda fácilmente al exterior, tendrá el mismo efecto que el conocimiento del mismo, aunque no sea apreciable de inicio, ya sea porque pudo descubrirse, o porque el otro contratante se lo informó. En ninguno de los casos habrá lugar a responsabilidad. "Si l'acheteur sait que la chose a un vice, il ne pourra se plaindre: la chose livrée a en effet les qualités qu'il attendait; il l'a accepté en connaissance de cause, le vice n'est pas caché"<sup>5</sup>.*

*La exclusión de la garantía en estas circunstancias se comprende fácilmente, pues si el adquirente constata la existencia de los defectos al momento de la transmisión, puede desistir, y disponer de los medios que le conceda la ley para evitar sufrir las consecuencias. No obstante, si conociendo el vicio contrata no es*

<sup>5</sup> «"Si el comprador sabe que la cosa tiene un vicio, no podrá quejarse, pues tendrá las cualidades esperadas. Si aceptó conociendo el vicio, este no es oculto". Malaurie, Philippe, Laurent, Aynès, Cours de Droit Civil, Francia, Edition Cujas, 1994, p. 235.» (referencia propia del texto citado).

*más que una expresión del principio de la autonomía de la voluntad: adquiere el bien viciado porque quiere contratar aun en esas circunstancias. La ley, entonces, no puede intervenir en el consenso de las partes y no ha de protegerlo si en el futuro se arrepiente e intenta reclamar. Uno de los fundamentos de la garantía por vicios ocultos está en el principio de la buena fe que debe imperar en todo contrato.*

*De lo que se trata no es de proteger al adquirente sólo por la ineptitud del bien que adquirió, sino de proteger su buena fe, ya que desconocía esto y aun así contrató en la creencia de que la cosa se encontraba en buenas condiciones. Otra cuestión sería dejar en indefensión al transmitente que informó sobre el verdadero estado del bien y que después es demandado, lesionando la seguridad del tráfico jurídico si se dan acciones a contratantes temerarios que adquieren a sabiendas de las características de la cosa, y luego pretenden deshacer la operación realizada. El adquirente tiene el deber de desplegar una diligencia media en la inspección del bien»<sup>6</sup>.*

De ahí que la legislación civil reclame que los vicios redhibitorios no hayan sido informados por el vendedor, «y se[an] tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio» (artículo 1915-2, Código Civil); el estatuto mercantil, por su parte, simplemente exige que esos defectos hayan sido «ignorados sin culpa por el comprador», o lo que es lo mismo, que este último haya actuado en el examen de la cosa con la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus propios negocios.

El escrutinio de la cosa, pues, no ha de ser absolutamente exhaustivo, pues ello contrariaría el flujo

<sup>6</sup> DELGADO, Teresa. *De las acciones edilicias al concepto de correspondencia con lo establecido en el contrato*. Diké, Revista de Investigación en Derecho, Criminología y Consultoría Jurídica, n.º 18 (BUAP), México. 2015, pp. 61-81.

normal del comercio; sin embargo, el parámetro esperado de conducta del adquirente puede ser más exigente en función de su experticia, pues es esperable un mayor rigor en quien tiene conocimientos relacionados con el objeto de la contratación. Así lo tiene definido, de antaño, la jurisprudencia de la Sala, al decir que

*«(...) además de ser grave, el vicio redhibitorio debe ser oculto para el comprador; es decir, que éste debió ignorarlo. El vicio tiene esta calidad de oculto para el comprador cuando el vendedor no se lo ha puesto en conocimiento y cuando es tal que el adquirente lo ignora sin culpa grave de su parte, o no puede conocerlo fácilmente debido a su oficio o profesión. Por consiguiente, no será vicio oculto o redhibitorio el denunciado por el vendedor, ni el que ha podido ser conocido o descubierto fácilmente o sin mayor esfuerzo por el comprador, cuestión ésta que el juzgador debe examinar apreciando objetivamente el comportamiento de dicha parte contratante, en aras de definir si su ignorancia del vicio puede estimarse libre de culpa grave y, por tanto, si el defecto debe o no reputarse oculto. De suerte, que "si el vendedor de una especie revela al tiempo de efectuarse el negocio los vicios que la afectan, no hay lugar a la acción redhibitoria. Pero que si en cambio, tales vicios son ocultados por el vendedor, la relación jurídico-contractual que surge en tales condiciones es susceptible de rescisión, pues en el fondo hubo un quebrantamiento de la buena fe, la cual ética y jurídicamente debe ser la norma reguladora de la vida contractual". (G.J. LXXXIX, pág.19)» (CSJ SC, 6 ago. 2007, rad. 1999-00157-01).*

## **5. Caso concreto.**

### **5.1. Delimitación del debate.**

Es menester recordar que, en el escrito inicial, Fundación Social invocó la aparición de dos vicios ocultos; el primero de ellos, consistiría en la existencia de una zona de cesión de 1103,10 metros cuadrados, que «la sociedad

*demandada debía (...) haber transferido al Distrito Capital, respecto de otro proyecto inmobiliario desarrollado por esa sociedad, con área de terrenos vendidos a la Fundación».*

Con relación a ese alegato, el tribunal sostuvo:

*«(...) para la Sala es claro que no se configura el vicio alegado, pues a pesar de lo consignado en la Resolución 484 del 13 de julio de 1992, lo cierto es que la autoridad distrital competente a la fecha no ha exigido que se entregue a título de cesión esa área. El propio demandante comprador aseveró que ninguna autoridad lo ha requerido, de manera formal o informal, y que no se ha emitido ningún pronunciamiento administrativo en ese sentido; es decir, esa preocupación o intranquilidad que tiene la Fundación Social no alcanza a ser catalogada como vicio redhibitorio. Se trata simplemente de una expectativa o eventualidad de algo que puede llegar a ocurrir, o no, y que hasta el momento no ha sucedido»<sup>7</sup>.*

Frente a dicho raciocinio, la actora no formuló ninguna crítica en la sustentación de su recurso extraordinario, de modo que lo decidido frente al punto se torna intangible en esta senda. En consecuencia, la Corte circunscribirá su análisis al segundo vicio oculto alegado, esto es, la presencia de «un antiguo meandro o “madrevieja” en los lotes compravendidos, y que fue estratificado por el FOPAE como «zona de amenaza alta por inundación»<sup>8</sup>, reduciendo el área neta urbanizable en 28.280 metros cuadrados.

## **5.2. Caracterización del vicio denunciado.**

Acorde con el diccionario de la lengua española, el vocablo “meandro” significa «cada una de las curvas que describe

<sup>7</sup> Audiencia de 15 de julio de 2019 (10'57").

<sup>8</sup> Mediante concepto técnico GPR-FT-14 de 2012 (ff. 75 a 130, cdno. 3).

*el curso de un río». A su turno, la expresión “madrevieja” hace referencia a un paleocauce (o antiguo cauce de un río, desvinculado del sistema fluvial por el cambio de las aguas) así como –en palabras del perito Valentín Castellanos Rubio– a «antiguos brazos ya cerrados y sin conexión, tramos o curvas del cauce aislados como producto de su estrangulamiento en meandros, así como por el aislamiento progresivo y cierre de tramos de caños o bahías de ciénagas por colmatación»<sup>9</sup>.*

En este caso, tanto el concepto técnico del FOPAE, como la experticia practicada en el decurso de la primera instancia, muestran que, en el pasado, el curso del río Tunjuelo formó una curva en forma de herradura –o meandro– en los predios que adquirió Fundación Social, cuyos extremos terminaron conectándose, de manera consistente con la trayectoria hidráulica actual, reconfiguración del afluente que se puede vislumbrar, sin ninguna dificultad, en las fotografías satelitales adosadas a la mencionada experticia, elaborada por el ingeniero civil Castellanos Rubio<sup>10</sup>.

### **5.3. La intrascendencia de los yerros en que incurrió el tribunal.**

En el fallo confutado, la colegiatura de segunda instancia resolvió insistir en la negativa del *petitum*, tras considerar que el estricto deber de diligencia de Fundación Social –exigible por su condición de profesional en el área de la construcción–, le imponía condicionar la celebración del

---

<sup>9</sup> Folio 323, cuaderno 1-A.

<sup>10</sup> Folio 280, *ib.*

contrato de compraventa al otorgamiento de las autorizaciones para la construcción del proyecto inmobiliario por parte de las autoridades distritales.

Ese razonamiento es evidentemente desacertado, no solo porque supone que la compradora desarrollaba una actividad ajena a su objeto social, sino, principalmente, porque considera que la caracterización del objeto de la compraventa le corresponde al Estado, y no al adquirente de la cosa enajenada. Pero si la Corte quebrara la sentencia, la de reemplazo que habría de proferir no podría tener un sentido distinto, pues el vicio esgrimido por la convocante no tiene el carácter de redhibitorio.

Lo anterior, porque si bien su causa es anterior a los contratos de compraventa, y además conlleva una pérdida económica trascendente para la demandante, connatural a la correlativa reducción del área total urbanizable del terreno, lo cierto es que el *paleocauce* reviste tal magnitud que no podría ser ignorado sin incurrir en culpa leve, que es el parámetro de conducta exigible en tratándose de compraventas mercantiles -naturaleza asignada por el tribunal a las negociaciones en disputa, sin reproche de las partes-, de conformidad con los preceptos 1 y 934 del Código de Comercio. Esta aseveración encuentra apoyo en los siguientes razonamientos:

5.3.1. En reunión del 12 de septiembre de 2011, es decir, con más de dieciséis meses de antelación a la celebración de los distintos contratos de compraventa

relacionados en la demanda, el Consejo Directivo de la Fundación Social deliberó acerca de «*la propuesta de invertir en un predio (...) ubicado en Bosa, denominado Maryland, para desarrollar en él un proyecto inmobiliario*», acordando por unanimidad esa adquisición, pero «*condicionado ello al cumplimiento de los siguientes supuestos: (...) 2. La verificación por parte de la administración, en relación con el riesgo de inundación, y teniendo en cuenta que tal riesgo por su naturaleza no puede eliminarse, las expresiones formales de las autoridades competentes en torno a que el terreno, que linda con el río Tunjuelito (sic), es apto para la construcción de vivienda. La administración también buscará estudios ya existentes en torno a las condiciones de terreno*»<sup>11</sup>.

De ahí se sigue que, como se señaló en la sentencia de segunda instancia, el riesgo de inundación del terreno había sido identificado por la compradora desde los albores de la negociación, por lo que era de esperarse que esta adelantará un detallado escrutinio del estado geomorfológico de los lotes que pretendía adquirir, especialmente si se repara en que:

(i) Aunque la Fundación Social es una entidad sin ánimo de lucro, desarrolla dentro de su objeto social una gran cantidad de actividades económicas, como la adquisición y enajenación a título oneroso de bienes inmuebles, la intervención como asociada en la constitución y administración de sociedades comerciales, el corretaje y el agenciamiento de negocios, enlistadas como actos mercantiles en los numerales 1, 5 y 8 del artículo 20 del Código de Comercio.

---

<sup>11</sup> Folio 97 vto., cuaderno n.º 1.

(ii) En ese mismo sentido, es necesario resaltar que la actora funge como controlante de múltiples sociedades relevantes en el contexto nacional, entre las que se encuentran entidades bancarias (Colmena S.A. y BCSC S.A.), aseguradoras (Riesgos Profesionales Colmena S.A. Compañía de Seguros de Vida), fiduciarias (Fiduciaria Colmena S.A.) y constructoras (Deco Construcciones Ltda.).

(iii) Como se sigue de lo consignado en acta n.º 835 del Consejo Directivo de Fundación Social, esta buscaba adquirir un inmueble «para ser incorporado a la alianza con Compensar y Aptros [S.A.S.]», sociedad esta última que sí se dedica profesionalmente a la promoción de proyectos de construcción, y que acompañó a la demandante en el proceso de negociación con la Promotora San José de Maryland S.A., con tal implicación que fungió también como promitente compradora en el contrato preparatorio de 5 de julio de 2012.

(iv) En el negocio jurídico referido se pactó como precio global por los diecisiete lotes transferidos la suma de \$68.000.000.000, debiéndose añadir que, conforme lo dispusieron las partes en la cláusula 4.1. del contrato preparatorio<sup>12</sup>, el pago de la totalidad de ese cuantioso importe se anticiparía a la celebración de los contratos prometidos.

5.3.2. Por esa vía, si se repara en la condición profesional del adquirente, en el hecho de haber contado con

---

<sup>12</sup> Folio 24, *ib.*

la asesoría permanente de una constructora especializada, la cuantía del negocio y el reconocimiento del riesgo de inundación del sector aledaño al río Tunjuelo, puede colegirse que la presencia del meandro abandonado no podía ser ignorada por la compradora sin incurrir en culpa, máxime cuando los inmuebles le fueron entregados cerca de ocho meses antes de la celebración de los contratos de compraventa (puntualmente, el 11 de junio de 2012<sup>13</sup>).

Expresado de otro modo, la diligencia mínima que cabe esperar de un actor relevante del mercado, que se dedica profesionalmente a la compra y venta de bienes raíces e invierte en esa actividad un capital elevado con la asesoría de especialistas, impondría haber examinado el predio con un grado de detalle superior al ordinario, escrutinio que, por superficial que fuese, tendría que haber identificado un rasgo de tal calado que es observable a simple vista.

5.3.3. Para rebatir esta inferencia, la casacionista ha resaltado que encomendó a Apiros S.A.S. dicha indagación, y que como resultado de esta se presentó el informe denominado «*investigación sobre inundaciones en el predio denominado San José de Maryland*»<sup>14</sup>, en el cual no se advirtió la existencia del meandro abandonado. Sin embargo, para la Corte tal omisión no obedeció a que esa formación estuviera oculta, sino a que dicho trabajo técnico se enfocó en tareas distintas a la verificación de las características de la heredad.

<sup>13</sup> Según se pactó en el contrato de comodato que obra a folios 94 y 95 del cuaderno n.º 2.

<sup>14</sup> Folios 32 a 74, cuaderno n.º 3.

En efecto, el trabajo que elaboró la mencionada constructora se desarrolló en tres ejes esenciales: el examen del «*plano de amenazas por inundación que fue definido en el POT y revalidado en el año 2007 por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE*»; la referencia a investigaciones adelantadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá acerca del estado de la cuenca del río Tunjuelo y de las obras de ingeniería edificadas para reducir el riesgo de desbordamiento en las zonas aledañas (jarillones, tanques de retención, plantas de tratamiento, etc.) y un estudio de planimetría y altimetría realizado a partir de un “mapa base vector” (alojado en la página web <https://mapas.bogota.gov.co/geoportal/>).

Es decir, Apiros S.A.S. basó su estudio en fuentes indirectas, que suministraban datos valiosos para determinar el riesgo de inundación del sector, pero no arrojaban mayores luces acerca de las características físicas de los lotes en cuestión. Ello explica que su informe no diera cuenta de la existencia del *paleocauce* o meandro abandonado que quiso esgrimirse como vicio redhibitorio, pese a que, como ya se anunció, el mismo puede percibirse sin necesidad de mayores esfuerzos.

Ciertamente, la aludida formación geográfica, que fue caracterizada por el perito Castellanos Rubio como un «*brazo antiguo del río Tunjuelo, actualmente relleno de sedimentos finos pero con un alto nivel freático y ocasionalmente ocupado por canales de inundación*», se observaba claramente en todas las imágenes satelitales que dicho experto recaudó en pocos días, y que se

encontraban alojadas en servidores de acceso público desde el año 2010 (incluyendo la propia plataforma <https://mapas.bogota.gov.co>, que fue consultada por Apiros S.A.S., según esta lo afirmó en el punto 5 de su reporte).

Asimismo, el meandro estaba representado en los planos conservados en el archivo de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como se sigue del documento que milita a folio 67 del cuaderno n.º 2 (cartografía que data del año 1992) y en las aerofotografías de la zona, almacenadas en el Banco Nacional de Imágenes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que también se encontraban disponibles a través de una página web de libre acceso.

5.3.5. A ello cabe agregar que, contrario a lo alegado por la recurrente, acudir a tales elementos informativos no luce desproporcionado, porque si se asumiera como cierto que una “madrevieja” no puede ser fácilmente avistada al nivel de la superficie (como lo sugirió Fundación Social en la sustentación del primer cargo), era ineludible acudir a otras herramientas que permitieran una perspectiva más comprehensiva del terreno, que se extiende por 393.732,95 metros cuadrados.

La antedicha precaución, que luce de rigor en tratándose de una negociación con las características ya anotadas, era más pertinente en este caso, pues como lo advirtió el ingeniero Castellanos Rubio en su peritaje,

*«en el sector de aguas arriba de Maryland (Los Laureles), el sector de Maryland, y aguas abajo del sector de Maryland, el primer signo de existencia de meandros es la presencia de una planicie (topografía plana), llanura de desborde; igualmente es signo el carácter meándrico del río Tunjuelo, percibible en su desplazamiento no recto, sino sinuoso, de tramos en recorridos que nunca son rectos; igualmente es signo la presencia en sus orillas de jarillones de defensa lateral (construidos por el hombre) para impedir el flujo natural de la corriente y evitar las socavaciones laterales de las orillas.*

*Un elemento adicional que coadyuva en la identificación del terreno acerca de la presencia de un meandro abandonado es la situación topográfica del terreno, el cual se observa en una condición topográfica (nivel del terreno) más bajo que los niveles de lámina de agua del río, haciendo presumir que cualquier incremento en los niveles del río (inundaciones) afectará inmediatamente los terrenos aledaños. Un último elemento que coadyuva a identificar zonas de un antiguo meandro es la presencia de zonas encharcadas longitudinales (antiguo curso) con vegetación pantanosa y aguas estancadas, a distancias menores a 100 metros del curso actual del río»<sup>15</sup>.*

En definitiva, la presencia de un canal fluvial sinuoso en el lindero nororiental de los fundos aumentaba la probabilidad de que se presentaran accidentes geográficos como el que la actora esgrimió como vicio redhibitorio; por ende, una persona prudente no dejaría al azar la verificación de la geomorfología concreta de un predio que pretende adquirir, especialmente cuando ese laborío no luce particularmente gravoso, ni alejado de las prácticas precontractuales ordinarias.

Con relación a este punto, cabe señalar que el auxiliar de la justicia prenombrado anotó que *«para la identificación en terreno de un meandro se requieren ciertos **conocimientos básicos***

---

<sup>15</sup> Folio 324, cuaderno n.º 1-A.

*(presencia de un experto, preferiblemente), porque los signos que aquí se exponen [es decir, los que previamente se compendiaron] requieren un grado de preparación técnica. Por ejemplo, para un especialista en imágenes de satélite, es fácil identificar la presencia de un meandro, o de un meandro abandonado».*

5.3.6. Lo hasta aquí expuesto resulta bastante para concluir que la indudable presencia del meandro abandonado, o “madrevieja”, no podía ser ignorada por la compradora sin incurrir en culpa, valoración subjetiva que, por encontrarse desprovista de otra calificación en el Código de Comercio, debe entenderse como leve (de acuerdo con lo normado en el artículo 63 del Código Civil), y que, por lo mismo, corresponde a la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios.

Insiste la Sala en que, ante una negociación de tan elevado impacto económico y social, y dada la evidencia de riesgos de inundación connaturales a la colindancia con el río Tunjuelo, la prudencia aconsejaba emplear herramientas técnicas especializadas, como las imágenes satelitales, o hacer acopio de toda la información catastral disponible, como los planos y aerofotografías ya citadas, para establecer con certeza todos los rasgos característicos de los bienes raíces que serían objeto de la compraventa.

De haber procedido así, no cabe duda de que la antigua formación fluvial habría sido fácilmente descubierta por Fundación Social, lo cual pone de presente que el meandro

abandonado no podría ser calificado como un vicio oculto, como es de rigor para que proceda la acción estimatoria ejercida en la demanda.

5.3.7. Pero si, en simple gracia de discusión, se admitiera que la convocante escudriñó detalladamente los predios que luego adquirió, la única conclusión plausible sería que tuvo que observar el pluricitado meandro abandonado, pero que no lo consideró relevante para la formación de su voluntad contractual, pues la zona había sido calificada como de riesgo bajo y medio de inundación por las autoridades distritales, y no había sufrido ningún desastre natural de ese linaje en los años previos, tal como lo anotó Apiros S.A.S. en el punto 3 de su *«investigación sobre inundaciones en el predio denominado San José de Maryland»*.

En esa hipótesis, la frustración de la adquirente no derivaría de una divergencia entre la morfología de los inmuebles y la percepción de estos por parte de Fundación Social, sino de la *«revisión de la zonificación de amenaza de desbordamiento presentada en el plano normativo del POT»* incluida en el Concepto Técnico para Programa de Planes Parciales GPR-FT-14 del FOPAE, que dispuso categorizar el área de influencia del *paleocauce* como zona de riesgo alto de inundación, restringiendo así su uso para los fines previstos por la adquirente.

Esta disminución del área urbanizable, que terminó cristalizándose con la expedición del *«Plan Parcial “San José de Maryland”, ubicado en la Localidad de Bosa»* (Decreto 462 de 2013,

expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá), se originaría en un acto de naturaleza jurídica –la decisión de la administración distrital–, y no en un defecto material de esos inmuebles, por lo que tampoco podría ser considerado como un vicio redhibitorio.

En consecuencia, las censuras no prosperan.

#### **6. Conclusión.**

Aunque el tribunal sí incurrió en las pifias denunciadas, lo cierto es que estas carecen de trascendencia, porque los vicios que alegó la demandante no podrían ser calificados como redhibitorios, pues no tenían la condición de ocultos; antes bien, podían haber sido descubiertos con mínima diligencia y cuidado.

En ese sentido, las pretensiones estaban llamadas al fracaso, de modo que, aun si se acogiera la impugnación extraordinaria en estudio (y se casara el fallo de segunda instancia), la decisión de reemplazo que debería proferir la Corte no podría hacer nada distinto que refrendar lo decidido por los jueces de instancia, aunque por las razones previamente compendiadas.

### **DECISIÓN**

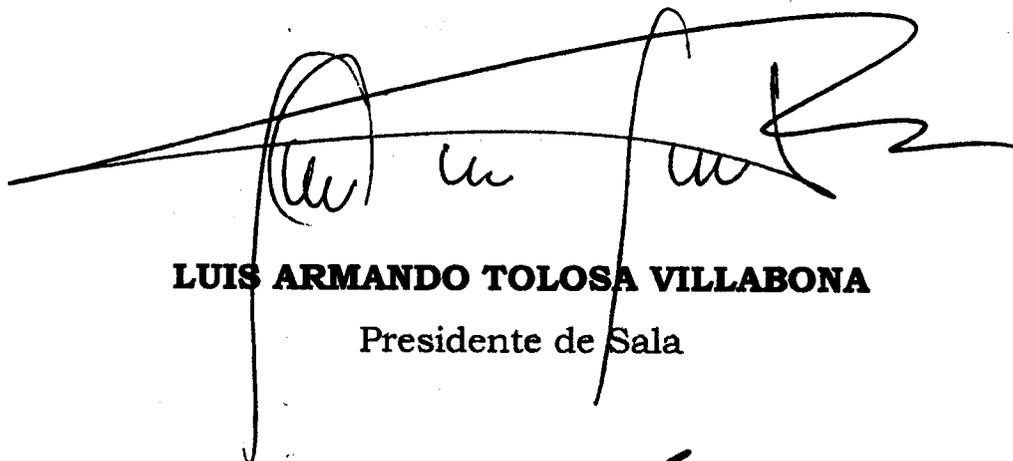
En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO. NO CASAR** la sentencia de 16 de julio de 2019, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el proceso verbal adelantado por Fundación Social contra Promotora San José de Maryland S.A.

**SEGUNDO. CONDENAR** a la demandante al pago de las costas procesales de esta actuación. En la liquidación respectiva, inclúyase por concepto de agencias en derecho la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000).

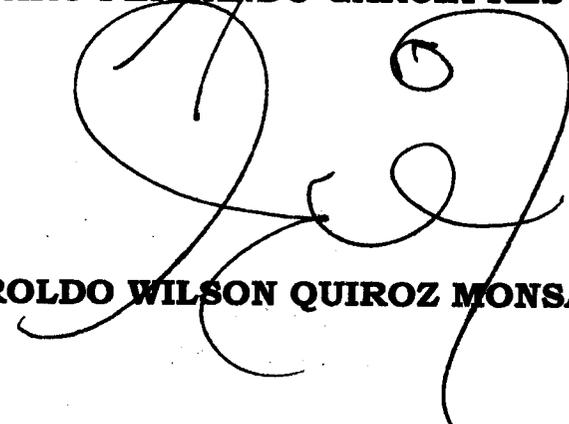
Notifíquese y cúmplase



**LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**  
Presidente de Sala



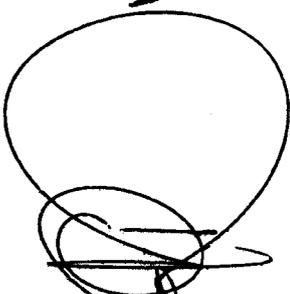
**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**



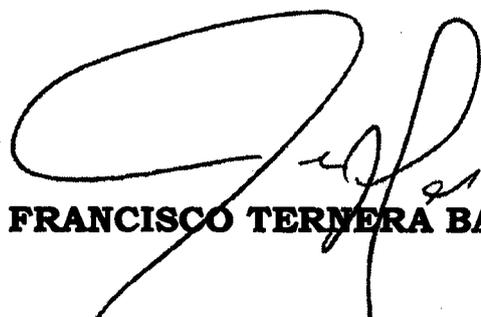
**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**



**LUIS ALONSO RICO PUERTA**



**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**



**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**