PAGO DE PERJUICIOS POR LA MORA EN LA ENTREGA DEL BIEN VENDIDO.

Diferencia entre la responsabilidad contractual y la extracontractual o aquiliana. Elementos axiológicos de la acción indemnizatoria de perjuicios causados por el incumplimiento de una obligación.

Corte Suprema de Justicia. — Sala de Casación Civil. — Bogotá, once de mayo de mil novecientos setenta.

(Magistrado Ponente: Dr. Guillermo Ospina Fernández).

(Sentencia discutida y aprobada en sesión de fecha 8 de los corrientes según acta número 36).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por la parte demandada contra el fallo proferido por el Tribunal Superior de Zipaquirá el 12 de junio de 1967 en el juicio de Juan Antonio Lora frente a Manuel Alfredo Ruiz.

El Litigio.

Ante el Juzgado Civil del Circuito de Pacho, Juan Antonio Lora trajo a juicio a Manuel Alfredo Ruiz para que, por los trámites de la vía ordinaria, se hiciesen las siguientes declaraciones y condenaciones:

"a) Que Manuel Alfredo Ruiz R. es civilmente responsable de los perjuicios ocasionados a Juan Antonio Lora, por la mora en la entrega material de la finca denominada "Boca de Monte", ubicada en la fracción de Cabrera, jurisdicción del Municipio de Pacho, que se determina por sus linderos en el hecho primero de esta demanda, obligación que tuvo su causa en el contrato de compraventa de la citada finca, y que consta en la escritura número mil trescientos cincuenta y seis (1956) de 16 de diciembre de 1959 de la Notaría de Pacho;

"b) Que se condene a Manuel Alfredo Ruiz a pagar a Juan Antonio Lora por el lucro cesante de los perjuicios de que se habló en el punto anterior, las utilidades que Lora dejó de percibir como agricultor-ganadero al no poder explotar la finca de Boca de Monte, en el lapso comprendido entre el 16 de diciembre de 1959 al 10 de noviembre de 1961, conforme a la regulación que se practique en el juicio.

"c) Subsidiariamente a la petición anterior: que se condene a Manuel Alfredo Ruiz a pagar a Juan Antonio Lora, los intereses comerciales en la región de Pacho, sobre la suma de cuatrocientos mil pesos ($ 400.000.00) valor de la compraventa de la finca de Boca de Monte, pagados por Lora a Ruiz, y en el lapso de la mora de la entrega de la finca, o sea del 16 de diciembre de 1959 al 10 de noviembre de 1961.

"d) Que se condene a Manuel Alfredo Ruiz a pagar a Juan Antonio Lora, por el daño emergente que constituye parte de los perjuicios de que se habló en el punto primero petitorio el valor de las inversiones hechas por Lora para restablecer la finca de Boca de Monte, al estado de aprovechamiento económico agrícola-ganadero, del día en que se ha debido hacer la entrega.

"e) Que se condene a Manuel Alfredo Ruíz a pagar a Juan Antonio Lora, el va-

lor de las mejoras que fueron materia de oposicion por terceros para la entrega de la finca de Boca de Monte, las cuales se encontraban instaladas en dicha finca en el momento de hacer el contrato de compraventa y que se han debido entregar por el vendedor Ruiz al comprador Lora, y que éste tuvo que pagar a dichos terceros en la cantidad de diecisiete mil noventa pesos con treinta centavos ($ 17.090.30) para obtener la entrega final, junto con los intereses legales desde cuando se causaron a deber hasta cuando se verifique el pago.

"f) Que se condene en las costas del juicio al demandado".

Los hechos constitutivos de la causa petendi pueden sintetizarse así: el 16 de diciembre de 1959 Manuel Alfredo Ruiz y Juan Antonio Lora celebraron un contrato por el cual el primero dijo vender y el segundo comprar un inmueble denominado "Boca de Monte", ubicado en la fracción de Cabrera, Municipio de Pacho y alindado según se indica; la compraventa prometida se perfeccionó con la escritura 1356 otorgada en la Notaría de Pacho el 16 de septiembre de 1959; el precio fue la suma de $ 400.000.00 pagados por el comprador en la forma y tiempo debidos; la enajenación comprendía todas las mejoras existentes en la finca el 16 de septiembre de 1959, a saber: "La casa de habitación de adobe y teja de barro, enramada en madera y teja metálica, pastos naturales, cercas de piedra y alambre y demás anexidades, dependencias y servidumbres del mencionado terreno"; la entrega material de la finca debía verificarse el 16 de diciembre de 1959, pero el vendedor Manuel Alfredo Ruiz no pudo hacer la entrega del inmueble en la fecha pactada, lo que hizo necesaria la prosecución de un juicio que culminó con sentencia dictada por el Tribunal Superior de Bogotá, mediante la cual se confirmó la proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Pacho, en la que se condenó al nombrado Ruiz a la entrega impetrada por el comprador Lora; al tiempo de practicarse la entrega judicial del inmueble, Guillermo Ospina Ortiz o José Fabio Muñoz presentaron oposición, alegando mejoras hechas por éllos en la finca en su condición de arrendatarios de la misma; estos incidentes de oposicion demoraron la entrega con perjuicio del comprador, quien resolvio hacer arreglos directos con los opositores Ospina y Munoz, con reserva de que los pagos que a éstos les hizo habría de repetirlos contra el demandado Ruiz "Ya que las mejoras alegadas por los arrendatarios habían quedado incluidas en el precio pagado al vendedor Manuel Alfredo Ruiz por la finca"; Lora pago a Ospina $ 16.890.30 el 2 de octubre de 1961 y pago a Munoz $ 200.00; la finca le fué entregada a Lora el 10 de noviembre de 1961 y durante el tiempo transcurrido entre el 16 de diciembre de 1959 hasta la fecha antes citada, dicho Lora se vio en la urgencia de trasladar setenta reses de la finca Pascancho en Zipaquirá, que debía entregar, y sesenta y cinco reses de la finca Santa Inés en Nemocon, lo que no pudo hacer sufriendo perjuicios que se le hicieron saber al demandado; para cumplir sus obligaciones con tereceros, Lora tuvo necesidad de tomar en arrendamiento a Francisco Forero la finca Verdum, ubicada en Nemocón y Cogua, por un precio elevado y como aquél no encontrara otras fincas para sostener sus ganados que iba a trasladar al inmueble Boca de Monte, "se vió obligado a malvender ganados a precios irritos"; al no poder hacer el referido traslado de ganados, Lora no pudo explotar los cultivos de trigo, papa y cebada, en extensión de setenta fanegadas "que tenía comprometidos en la finca Santa Inés"; la renta del actor Lora se disminuyó al no poder mantener la producción lechera y el debido cuidado de sus ganados; el demandado Ruiz colocó los dineros que le fueron pagados por Lora a interés del uno y medio al dos por ciento que es la tasa comercial con garantía hipotecaria en la región; mientras se surtían las diligencias judiciales de entrega del inmueble, Ospina Ortiz, arrendatario del demandado Ruiz, "no volvió a sembrar en la finca de Boca de Monte, abandonó el cultivo de pastos raigrás que tenía la finca; abandonó la limpieza de potreros los cuales se enmatonaron en los 16 meses, y abandonó igualmente los cauces y acequias del riego, inundando unos gravemente y otros dejándolos sin riego, por todo lo cual la finca se desmejoró o vino a

menos"; habiendo perdido Ospina Ortiz el interés de conservar la finca, recibió ganados a pastoreo, "algunos de los cuales debieron transportar a la finca infección de enfermedades, especialmente de ematuria, los que perjudicaron al actor en la posterior explotación del inmueble"; "para remediar en parte los daños emergentes causados por las causas antes dichas, el actor Lora se ha visto precisado a gastar ingentes sumas de dinero en limpias de potreros y malezas; arreglo de cercas y cauces del riego de la finca, para ponerla en el estado en que se encontraba cuando la compró y le ha debido ser entregada, fuera de desinfectantes, drogas para el ganado, abonos y otras obras".

El demandado Ruiz contestó el libelo oponiéndose a las pretensiones en él formuladas y rechazó todos los hechos en que estas se fundan. Igualmente formuló demanda de reconvención contra el actor, en la que solicita: 1) que se declare la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa de la finca Boca de Monte, celebrado en la Notaría de Pacho por escritura 1356 del 16 de diciembre de 1959; 2) que se ordene la devolución al reconveniente del mencionado inmueble, y/o que el reconvenido cubra o complete el justo precio conforme a la ley; 3) que se condene a pagar los intereses y/o los frutos; y 4) que se condene al demandado Lora en las costas del juicio.

Fúndase la reconvención en estos hechos: en la mencionada escritura 1356 se fijaron las bases del contrato de compraventa de la finca Boca de Monte, determinada como se indica en la contrademanda; el referido contrato quedó perfeccionado "por voluntad del comprador señor Juan Antonio Lora el 10 de noviembre de 1961"; el precio fijado en la referida escritura, o sea la suma de $ 350.000.00, "es muy inferior a la mitad del justo precio del inmueble"; y este inmueble ha estado y está en posesión del demandado.

En uso del traslado del libelo de reconvención, Lora manifestó oponerse a las súplicas del mismo, y en cuanto a los hechos expresó: ser cierta la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa, con la aclaración de que las bases de dicho contrato fueron acordadas en promesa del 16 de septiembre de 1959; no ser cierta la fecha en que el reconveniente dice haberse perfeccionado el negocio; que el precio de la compraventa fue la suma de $ 400.000.00, pactado en la promesa reconocida por Ruiz; y que Lora está en posesión de la finca, pero no lo estuvo antes del 10 de noviembre de 1961. Propuso también el contrademandado la excepción de prescripción de la acción rescisoria.

El primer grado del juicio terminó con sentencia, cuya parte resolutiva dispuso:

"1º Declárase a Manuel Alfredo Ruiz R. de las condiciones civiles anotadas, responsable de los perjuicios ocasionados por la mora en la entrega de la finca BOCA DE MONTE, ubicada en el Municipio de Pacho, y cuyos linderos son los mismos anotados en la escritura que acompaña a la demanda.

"2º Condénase al mismo señor Manuel Alfredo Ruiz R., a pagar a Juan Antonio Lora de condiciones civiles conocidas, dentro de los diez siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de ($ 147.633.09) ciento cuarenta y siete mil seiscientos treinta y tres pesos con nueve centavos discriminados en la siguiente forma:

"Daño emergente (Avaluado por peritos)	$ 25.000.00
"Lucro cesante (Avalúo por peritos)	101.250.00
"Mejoras pagadas (Diligencia de entrega)	16.890.30
"Intereses legales de $ 16.890.30 durante cuatro años, tres meses y 20 días ..	4.492.79
"TOTAL	$ 147.633.09

"3º Condénase en costas al demandado. Tásense".

Por apelación interpuesta por el demandado se surtió la segunda instancia, al cabo de la cual el Tribunal Superior de Zipaquirá dictó la sentencia materia del presente recurso extraordinario, la que refor-

mó la de primer grado así:

"1º. Absuélvese al contrademandado señor Juan Antonio Lora R. de los cargos formulados por el señor Manuel Alfredo Ruiz R. en la demanda de reconvención propuesta a la acción principal. Por consiguiente, como no está probada la excepción (sic) nada se resuelve sobre la excepción de prescripción propuesta.

"2º Declárase que el señor Manuel Alfredo Ruiz R. es responsable para con el señor Juan Antonio Lora R. por los perjuicios ocasionados, lucro cesante y daño emergente, por la mora en la entrega de la finca Boca de Monte ubicada en el Municipio de Pacho y alinderada así: "Por el norte, linda con tierras de Pablo Emilio Urbina y otros, cerca de piedra y alambre de por medio; por el occidente, lindando con tierras de Ricardo Sarmiento, quebrada y cerca de alambre de por medio; por el sur, lindando con la cordillera de la finca de "La Piñuela", de propiedad hoy de Jaime Bernal y otros; por el oriente, lindando con tierras de la finca de 'El Mochilero' de propiedad de Alberto Talero, cercas de piedra y alambre de por medio".

"3º Condénase al señor Manuel Alfredo Ruiz R. a pagarle a Juan Antonio Lora R. la suma de treinta y cuatro mil trescientos pesos ($ 34.300.00) a título de daño emergente por razón de la mora en la entrega de la finca.

"4º Absuélvase al señor Manuel Alfredo Ruiz R. del reembolso de dineros por razón de mejoras pagadas por el señor Juan Antonio Lora R. al arrendatario Ospina Ortiz y al tercero José Flabio Muñoz.

"5º Absuélvese igualmente al señor Manuel Alfredo Ruiz del pago de intereses legales.

"6º Condénase al señor Manuel Alfredo Ruiz R. a pagarle al señor Juan Antonio Lora R. el lucro cesante procedente de la mora en la entrega de la finca desde el día en que debió entregarla o sea, desde la fecha de la escritura pública hasta el día en que la recibió el demandante Juan Antonio Lora R., perjuicio de lucro cesante que será apreciado por el procedimiento que señala el artículo 553 del C. J. y teniendo en cuenta las razones expuestas en esta providencia.

"7º Condénase a Manuel Alfredo Ruiz a pagarle a Juan Antonio Lora R. las costas de primera instancia.

"8º Condénase al mismo demandado Manuel Alfredo Ruiz R. a pagarle al demandante Juan Antonio Lora R. las costas de segunda instancia en un sesenta por ciento (60%) por haber triunfado en parte el apelante en algunas declaraciones del Juez de primera instancia.

"9º Cancélese la inscripción de la demanda de reconvención que fue comunicada al señor Registrador de Instrumentos Públicos folios 46 y 47 del cuaderno principal y registrada en el Libro de Demandas Civiles, al Tomo I, folio 464, Nº 10, el 4 de agosto de 1964.

"10º Queda en estos términos sustituída la parte resolutiva de la sentencia de primer grado pronunciada por el Juez Civil Municipal de Pacho, de diez de diciembre de mil novecientos sesenta y seis (10 de diciembre de 1966)".

La Motivación del Tribunal.

A vuelta de relacionar la litis contestación y el desarrollo del juicio, procede el fallo acusado a estudiar en primer término la demanda de reconvención.

Verifica que por la escritura pública número 1356 otorgada en la Notaría de Pacho el 16 de diciembre de 1959, Manuel Alfredo Ruiz Rubiano vendió a Juan Antonio Lora la finca Boca de Monte, ubicada en la fracción de La Cabrera, Municipio de Pacho, con sus accesorios y anexidades, y comprendida dentro de los linderos allí enunciados; que el precio de la compraventa se señaló en la suma de $ 350.000.00, advirtiéndose que por la referida escritura se le daba cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre las mismas partes, según la cual el precio del negocio prometido era de $ 400.000.00, de los cuales el prometiente comprador re-

cibió $ 50.000.00 y se obligó a pagar el saldo así: $ 200.000.00 en la fecha del otorgamiento de la escritura y $ 150.000.00 el 16 de abril de 1960.

Recuerda que la acción rescisoria por lesión enorme aquí incoada se funda, al decir del libelo de reconvención, en que el precio estipulado habría sido inferior en más de la mitad al valor que tenía el inmueble el 10 de noviembre de 1961, fecha en que "dicho contrato de compraventa quedó perfeccionada por voluntad del comprador señor Juan Antonio Lora".

Seguidamente examina el dictamen pericial practicado en el juicio, para concluir que este constituye plena prueba de que en la fecha del otorgamiento de la escritura 1356 del 16 de diciembre de 1959 el inmueble vendido tenía un valor de $ 558.000.00.

Con fundamento en los artículos 1946, 1947 y 1741 del Código Civil y en consideraciones relativas al momento en que se perfecciona el contrato de compraventa, concluye el Tribunal que no es el caso de decretar la rescisión impetrada por el contrademandante Ruiz ya que éste no acreditó, como era de su cargo, que el 16 de diciembre de 1959, fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa, entre el precio estipulado en la misma y el justo valor de la cosa vendida existiese la desproporción prevista por la ley, sin que sea de recibo la afirmación de dicho contrademandante acerca de que el perfeccionamiento del contrato sub lite hubiera ocurrido el 10 de noviembre de 1961. Así rechazada la acción rescisoria, agrega el sentenciador que es inútil estudiar la excepción de prescripción propuesta contra la misma por el reconvenido Lora.

Pasando al estudio de la demanda principal, precisa el fallo acusado que, de conformidad con la cláusula quinta de la citada escritura 1356, el vendedor Ruiz se obligó a entregarle al comprador Lora el inmueble vendido en la fecha de aquélla, o sea el 16 de diciembre de 1959.

Determinada así dicha obligación, cuyo incumplimiento se alega como causa de la acción indemnizatoria incoada por el actor, formula el Tribunal extensas consideraciones relativas a los elementos axiológicos de esta acción, especialmente a los perjuicios sufridos por el acreedor, recordando las distinciones entre el daño emergente y el lucro cesante, entre los perjuicios directos y los indirectos, los previstos o previsibles y los imprevisibles, etc. todo ello para enfocar el caso sub lite a través de tales nociones.

Declara el sentenciador que el incumplimiento de la obligación de entregar el inmueble vendido por parte del demandado Ruiz se encuentra plenamente establecido en los autos, pues si bien es cierto que éste le ordenó a su arrendatario Ospina Ortiz, por medio de carta, que le entregara la finca al comprador Lora, esta orden no fue cumplida por su destinatario, quien alegó hecho mejoras útiles que debían reembolsársele. Por esta razón, el comprador Lora adelantó juicio especial de entrega contra el vendedor Ruiz, el cual prosperó en sus dos instancias, la segunda de las cuales finalizó con el fallo proferido el 10 de mayo de 1961 por el Tribunal Superior de Bogotá. Al tratarse de ejecutar lo decidido en el juicio especial, el arrendatario Ospina Ortiz presentó oposición, con fundamento en las mejoras útiles que decía haber hecho en la finca arrendada, a saber: "una planta eléctrica hidráulica con todas sus instalaciones, una instalación eléctrica interna incrustada en la casa de la hacienda, la construcción de corrales de malla y el gallinero, la reconstrucción de corrales de piedra, la construcción de un depósito de papa, la construcción de divisiones y subdivisiones de potreros con el aporte de alambre, grapas y jornales, el desmonte de cien fanegadas de terreno". También formuló oposición en la misma diligencia José Flabio Muñoz, quien dijo ser arrendatario de Ruiz y haber construído una casa de bahareque, de dos piezas cubiertas con teja metálica, y la cerca de alambre que rodeaba dicha casa. Admitidas estas oposiciones fueron decididas adversamente por el Tribunal Superior de Bogotá en providencia del 29 noviembre de 1961, de la cual el fallo acusado transcribe varios pasos .

Considera el sentenciador que la mora en que incurrió el demandado Ruiz en lo tocante con su obligación de entregar opor-

tunamente el inmueble vendido por él no obedecio a una intención dolosa de su parte, o, a lo menos, esta no se encuentra acreditada en los autos. Pero que dicho demandado sí incurrio en culpa grave al respecto, pues el contrato de arrendamiento que había celebrado con Ospina Ortiz tenía un término de cinco años que todavía no había vencido en la fecha de la venta al actor Lora, circunstancia esta que le imponía al nombrado vendedor la obligación de prever que Ospina Ortiz no se allanara a entregar la finca y que fuera necesario, de existir alguna causal, adelantar contra éste un juicio de lanzamiento cuya tramitación habría demorado en todo caso la referida entrega. Hubo, pues, imprevisión de Ruiz al haberse comprometido a entregar el inmueble vendido en determinada fecha, sin haber entrado previamente en arreglos con su arrendatario para colocarse en condiciones de cumplir.

Al abocar el examen de los perjuicios alegados por el actor y de la estimación de los mismos, el fallo descarta la pretensión de éste relativa a que el demandado le pague las sumas de dinero que dice haber desembolsado para adquirir el derecho a las mejoras alegadas por los arrendatarios Ospina Ortiz y Muñoz, "porque de ellas no se habla en la escritura 1356 tantas veces mencionada, como porque el señor Ruiz no podía vender lo ajeno y él ignoraba la existencia de tales mejoras no sólo por no haber vuelto a ver la finca materia del arrendamiento durante el tiempo del contrato, como porque en el documento se había estipulado la de no hacer mejoras distintas de las pactadas en el documento de arrendamiento que figura en autos, y por tanto mal podía ni puede entenderse que esas mejoras fueron objeto de venta por parte de Ruiz al señor Lora... Así pues los $ 16.890.30 moneda corriente que Ospina recibió de Lora a título de regulación de las mejoras que relacionan las diligencias de entrega practicadas por el Juez Civil del Circuito de Pacho no son perjuicios que esté obligado a satisfacer... En lo que respecta al pago de las mejoras por parte de Lora al señor Muñoz también debe estarse a lo reconocido por el Tribunal Superior en la sentencia o providencia del 29 de noviembre de 1961... en la cual rechaza la oposición de Muñoz juntamente con la de Ospina y simplemente autoriza a los opositores para retirar las mejoras pero sin detrimento del inmueble arrendado, y por tanto sobre este punto tampoco tiene razón el señor Lora de pretender que el señor Ruiz le restituya el dinero que pagó por tales mejoras".

A continuación, el fallo acusado pasa "a estudiar los hechos 11, 12, 13, 14 y 15 de la demanda sobre la circunstancia de haber tenido el demandante que trasladar 70 reses de la finca Pasoancho y 65 de la de Santa Inés en Nemocón y tomar en arrendamiento a Francisco Forero una finca raíz para llevar allí su ganado".

Considera el sentenciador que las sumas de dinero pagadas por el deudor Lora a terceras personas con ocasión de no habérsele entregado la finca oportunamente por el demandado constituye un daño emergente para aquél, materia de indemnización.

Con base en esta premisa, encuentra el sentenciador que, según contrato del primero de abril de 1960 cuyo documento obra en autos, Francisco Forero Ramírez les dió en arrendamiento a Juan Antonio Lora y a Beatriz Araos una finca denominada Verdúm, ubicada en Cogua y Nemocón, por el término de un año y por un precio de $ 15.000.00, inmueble que los arrendatarios deberían destinar a la explotación de ganadería y de cultivos agrícolas. Igualmente, con la declaración del arrendador Ramírez estaría acreditado que el arrendatario Lora ocupó la finca durante veinte meses y medio desde la fecha del contrato, y que, en total, habría pagado por arrendamientos durante el plazo y prórroga del mismo de 8½ meses a $ 1.500.00 mensuales, la suma de $ 27.750.00 valor en el cual se fija el daño emergente en examen. Agrégase a este respecto que el testigo Ramírez expone que el motivo del contrato de arrendamiento de que se trata fue el de la demora en la entrega del inmueble vendido por Ruiz a Lora.

Para el Tribunal constituye un daño emergente sufrido por el actor y que le de-

be ser indemnizado el consistente en las reparaciones que éste tuvo que hacer en la finca Boca de Monte una vez que esta le fue entregada por Ospina Ortiz, arrendatario de Ruiz. Se refiere el fallo a los testimonios de Efraín Gómez Silva, José María Nava, Pablo Emilio Urbina, José Muñoz y Guillermo Ospina Ortiz, de las cuales concluye que al tiempo de celebrarse la compraventa de la finca de Boca de Monte entre Ruiz y Lora esta se encontraba bien cuidada y limpios sus potreros; pero que al iniciarse el juicio de entrega con ocasión del referido contrato de compraventa el arrendatario Ospina Ortiz la abandonó totalmente, por lo cual cuando el acreedor Lora la recibió hubo de dedicarse a la limpieza de los potreros y, en general, a la reparación del inmueble. Con fundamento en el dicho de Efraín Gómez, quien declara que "en los años de 1962 a 1963 hizo unos contratos con Juan Lora para la limpieza de los potreros por un valor de $ 700.00 a $ 750.00, que no recuerda bien el testigo para la limpieza de la maleza que tenía unos ocho meses de abandono", y en el dicho de Carlos Julio Casallas, quien afirma haber hecho de enero de 1962 a abril de 1963 unos contratos con Lora para la limpieza de potreros de Boca de Monte y por los cuales recibió de este último "unos $ 5.800.00", concluye el fallo que el monto de las reparaciones en cuestión asciende a $ 6.550.00.

Considerando así dilucidado lo relativo al daño emergente alegado por el actor, dice el Tribunal que es procedente "estudiar el lucro cesante consistente en la pérdida que tuvo el señor Lora por causa del mal estado en que se encontraba la finca y a la que no le pudo sacar el provecho que debía obtener. si la hubiera encontrado en buenas condiciones".

Para el efecto ,se estudian algunas pruebas tales como testimonios, certificaciones bancarias relativas a cheques girados al actor por compradores de leche y el dictamen pericial practicado para establecer el lucro cesante de la finca durante las noventa semanas en que esta estuvo en poder del arrendatario Ospina Ortiz y en el tiempo subsiguiente. En relación con este último medio comenta el sentenciador: "Los peritos consideran que la finca de Boca de Monte debía producir semanalmente la suma de $ 400.00 o sea en las noventa semanas la suma de $ 36.000.00 y por consiguiente es de suponer que durante estas noventa semanas si la finca hubiera estado en poder de don Juan Antonio Lora la producción debería ser mucho mayor pues de acuerdo con los datos que da el Banco de Bogotá sobre venta de leche a la Pasteurizadora Iberia la producción mensual es más o menos de $ 9.942.15, esto sin incluir la cría y engorde de ganado y otros renglones 'lo que hubiera dado como es de suponer una producción mayor de la tomada por los otros como punto de referencia para este análisis. Así que, nosotros calculamos que la finca de Boca de Monte en el año de 1964 tuvo una producción únicamente en leche de unos $ 119.305.80, cantidad que es mayor al producido global que tuvo desde diciembre 16 de 1959 a noviembre 10 de 1961, o sean noventa semanas de abandono que debió ser de $ 101.250.00 si hubiera estado bajo la administración directa del señor Juan Antonio Lora".

"Como se ve —continúa el fallo— los señores peritos para determinar el lucro cesante de la finca en el período de las noventa semanas a que se refiere su dictamen pericial, toman como fundamento para su dictamen el producido bruto de la venta de leche a la sociedad denominada Pasteurizadora Iberia Limitada, según los datos que da el Banco de Bogotá por el valor de los cheques girados al señor Juan Antonio Lora; pero entiende el Tribunal que este valor, fruto de venta de leche, no puede servir de base para determinar el lucro cesante, porque sería preciso tener en cuenta los factores de gastos que necesariamente debió emplear el propietario para efecto de poder sacar la conclusión del valor líquido de esa producción que representaría en realidad el perjuicio procedente del lucro cesante... Como los señores peritos en su dictamen no establecieron el promedio mensual de estos gastos para deducir la suma total en noventa semanas, es lógico concluír que el Tribunal carece de una prueba que lleve al convencimiento

del juzgador la determinación precisa del lucro cesante".

"Indudablemente el señor Juan Antonio Lora debió sufrir un perjuicio por razón del lucro cesante que pudo obtener en la finca de Boca de Monte desde el día en que debió entregarla al señor Ruiz hasta el día de la entrega de ella y que ese perjuicio continuó durante un lapso de tiempo en que tuvo el señor Lora que hacer la limpieza de la finca, destruyendo la maleza, arreglando las conducciones de agua y dividiendo correctamente los potreros, pero ese perjuicio debe acreditarse establecido cuánto tiempo duró la limpieza, el arreglo de la conducción del agua y la corrección de las cercas divisorias, para que los peritos determinen el lucro cesante durante ese período de tiempo, teniendo en cuenta sí que algún valor podía el dueño obtener en ese período de tiempo".

Dentro de este orden de ideas que toca con el lucro cesante, el fallo rechaza la pretensión del actor de que se le paguen intereses sobre el precio del inmueble que él le compró al demandado, porque de accederse a ello, y, a la vez, al reconocimiento del lucro cesante por la mora en la entrega de la finca, se estaría condenando a dicho demandado a "un pago de doble perjuicio lo que sería injusto".

Remata la motivación del Tribunal diciendo que es el caso de condenar al demandado a pagarle al actor; "a) daño emergente hasta la suma de $ 34.300.00.

"b) Lucro cesante es decir los producidos líquidos de la finca que debió obtener el demandado Lora o sea, los que pudo obtener con mediana inteligencia y actividad durante todo el tiempo de mora de la entrega de la finca, perjuicios que serán avaluados por el procedimiento que determina el art. 553 del Código Judicial, es decir, que la condenación es in genere, por no aparecer establecido por los peritos el daño líquido resultante de la buena administración de la finca;

'c) No ha lugar a la condenación por pago de mejoras de acuerdo con la diligencia de entrega, y

"d) No ha lugar al pago de intereses legales".

La Impugnación.

Interpuesto por el demandado el recurso de casación fúndase en demanda que contiene siete cargos que se despacharán en su orden lógico.

Quinto Cargo.

Fúndase en la causal segunda del artículo 520 del C. Judicial (ha debido citarse el 52 de Decreto 528 de 1964) y se hace consistir en la inconsonancia de la sentencia con el libelo de la demanda principal por dos aspectos, a saber: 1º) en el primer pedimento de la demanda principal distinguido con el literal a) se solicitó la declaración de que Manuel Alfredo Ruiz es responsable de los perjuicios ocasionados a Juan Antonio Lora, por la mora en la entrega material de la finca denominada Boca de Monte, y en el pedimento d) del mismo libelo se impetró la condenación de dicho demandado a pagarle al actor "el valor de las inversiones hechas por Lora para restablecer la finca Boca de Monte al estado de aprovechamiento económico agrícola-ganadero del día en que se ha debido hacer la entrega. El Tribunal habría cambiado el petitum de la demanda al condenar a Ruiz a pagar $ 27.750.00 valor de los arrendamientos de una finca tomada por el actor a Forero Ramírez en Nemocón; $ 750.00 por trabajos realizados por el declarante Gómez Silva; y $ 5.800.00 a Carlos Julio Riaño Casallas, por este mismo concepto y 2º) en el aparte b) de dicha demanda principal se solicitó la condenación al demandado a pagarle al actor, por concepto de lucro cesante, las utilidades que este dejó de percibir como agricultor-ganadero al no poder explotar la finca Boca de Monte en el lapso comprendido entre el 16 de diciembre de 1959 y el 10 de noviembre de 1961, conforme a la regulación que se practique en el juicio. El Tribunal habría modificado esta súplica, como quiera que por el concepto indicado, profirió una condenación en abstracto que no había sido solicitada.

Consideraciones de la Corte:

I - Tiene razón el recurrente al apuntarle incongruencia al fallo acusado, en cuanto este condenó al demandado a pagarle al actor la suma de $ 27.750.00, a título de daño emergente que se hizo consistir en el desembolso por igual valor que dicho actor habría tenido que hacer por concepto de arrendamiento de una finca, cubiertos a Forero Ramírez en lapso comprendido dentro del período de la mora en la entrega del inmueble Boca de Monte.

En el primer pedimento de la demanda principal se solicitó que se declarase que el demandado es civilmente responsable de los perjuicios causados al actor por la mora en la entrega material de la mencionada finca, y en las súplicas siguientes, referidas a ese primer pedimento, se concretan los conceptos por los cuales se impetra la condenación al demandado al pago de los aludidos perjuicios, así: el segundo pedimento invoca las utilidades que el actor dejó de percibir como agricultor-ganadero al no poder explotar el inmueble durante la mora; en el tercer pedimento, subsidiario del anterior, se reclaman los intereses de la suma de $ 400.000.00 precio de la compraventa de la finca y el cuarto se refiere a las inversiones que habría tenido que hacer el actor para restablecer el inmueble al estado en que este se encontraba en la fecha en que ha debido hacersele la entrega; y en el quinto pedimento se solicita el reembolso del valor de las mejoras, con sus intereses, reconocidas y pagadas por el actor a los terceros que formularon oposición en el juicio de entrega material que dicho actor tuvo que adelantar contra el demandado.

De la anterior relación de las súplicas incoadas por el actor resulta evidentemente que en ellas no se incluyó la relativa al reembolso de arrendamientos que el demandante Lora le hubiera pagado a Forero Ramírez por concepto de arrendamientos de una finca tomada por aquél a éste, cierto es que a tal pago alude la demanda en el hecho 12; pero, se repite que al concretar el actor sus pretensiones en el petitum de la misma, no incluyó el renglón indicado.

En tales circunstancias, ha de concluírse que el Tribunal sentenciador al condenar al demandado a pagar $ 27.750.00, valor de los aludidos arrendamientos, incurrió en el vicio de extra petita, por lo cual la censura es próspera.

II. - Por el contrario, es improcedente la otra censura que contiene el cargo que se despacha y que se hace consistir en inconsonancia del fallo acusado con las peticiones de la demanda, por haberse condenado en abstracto al demandado Ruiz a pagar el lucro cesante sufrido por el actor al no poder explotar éste el inmueble vendido durante la mora en la entrega del mismo.

Por razones de economía jurídica y procesal, el artículo 553 del C. Judicial, en concordancia con el 480 de la propia obra, establece un procedimiento especial destinado a la liquidación de los perjuicios, frutos, u otra cosa semejante, cuando la sentencia en el juicio no hubiere producido la condenación en concreto por tales conceptos, ya a falta de prueba suficiente del quantum de los mismos, ya a falta de bases que le permitieran al sentenciador establecer dicho quantum con la certidumbre del caso.

De otro lado, bien repetido lo tiene la Corte que el procedimiento en cuestión no es un juicio especial, si no un incidente, según lo denomina la propia ley, en el mismo juicio en que se produce la condenación en abstracto, incidente que no es de previo y especial pronunciamiento, sino que, por su naturaleza y por la finalidad a que obedece, está llamado a surtirse con posterioridad al fallo condenatorio.

Lo últimamente dicho es bastante para poner de presente la sin razón de la censura que pretende que el fallo acusado debía atenerse al segundo pedimento de la demanda que impetra una condenación al demandado en concreto y según la regulación cuantitativa practicada dentro del juicio, pues se repite que la liquidación contem-

plada en el artículo 553 citado es un incidente que accede a dicho juicio.

En conclusión: el cargo prospera con el alcance que dimana de su anterior despacho.

Sexto Cargo.

Denuncia quebranto directo por falta de aplicación del artículo 194 del C. Judicial.

Expresa el censor que el Juez del conocimiento confundió el valor reclamado como daño emergente por el actor con el precio de unas mejoras introducidas por el mismo en la finca Boca de Monte, con posterioridad a la entrega material de esta, y que consistieron en pradización, tuberías de acueducto, jardines y huerto, construcción de un baño, una estufa, un tanque, instalaciones de regadío, acequias, carreteras y en la plantación de árboles y la instalación de diez puertas de hierro. Estas mejoras fueron avaluadas pericialmente en $ 25.000.00, en la cual dicho Juzgado condenó al demandado a título de indemnización por daño emergente sufrido por el actor. Apelada la sentencia por la parte demandada, "al desconocerse por el H. Tribunal la condena al pago de dichas mejoras, no se podía hacer la condena por daño emergente por otros hechos diferentes", pese a lo cual el fallo acusado impuso la condenación por valor de $ 34.300.00.

Considera la Corte:

I - Aunque el recurso no lo expresa, contrariando el mandato del artículo 63 del Decreto 528 de 1964, entiéndese que esta censura se ubica en la órbita de la causal primera de casación de que trata el artículo 52 ibidem, en su especie de violación directa por falta de aplicación, del artículo 494 del C. Judicial.

II - Visto está que en la súplica distinguida con el literal d) del libelo de la demanda, el actor solicitó la condenación del demandado a pagar, a título de daño emergente, "el valor de las inversiones hechas por Lora para restablecer la finca de Boca de Monte al estado de aprovechamiento económico agrícola-ganadero, del día en que se ha debido hacer la entrega.

III. - En el primer grado del juicio se practicó una inspección ocular con intervención de peritos en la finca de Boca de Monte, en la cual se verificó con la anuencia de las partes la existencia de unas mejoras hechas por el actor Lora, las que fueron relacionadas y avaluadas así:

"División de potreros con alambre y postura de postes .	$ 4.000.00
Pradización de pastos parte alta	3.000.00
Cuatrocientos metros de tubo de dos pulgadas	6.000.00
Formación del jardín	800.00
Baño	1.000.00
Huerto	1.500.00
Cuarto de enfermería ganado	100.00
Construcción de carretera acceso a la finca	10.000.00
Tres estufas	750.00
Pieza cocina	180.00
Tanque casa pequeña	250.00
Tanque regadío	2.000.00
Acequias tanques	700.00
Arborización	3.000.00
Diez puertas de hierro a $ 35.00 c/u.	750.00
Total del valor de las mejoras	$ 25.000.00"

III - Salta a la vista que las obras relacionadas constituyen mejoras útiles y voluntarias, pero no reparaciones necesarias, concepto este último en el que se ubica la súplica de indemnización formulada por el actor. Sin embargo, el Juez del conocimiento, incurriendo en flagrante equivocación, condenó al demandado a pagar el valor de dichas mejoras, al propio tiempo que se abstuvo de pronunciarse en el mismo sentido respecto de las reparaciones necesarias que hubiera tenido que hacer el actor según lo alegado por él en su libelo.

IV - Surtido el recurso de apelación inter-

puesto por el demandado, el Tribunal reformó la sentencia apelada, descartando la condenación por el valor de las aludidas mejoras; pero, en cambio, consideró establecida con dos testimonios la ejecución por el actor de unas reparaciones consistentes en la limpieza de los potreros de la finca con un costo de $ 6.550.00 que es parte de la suma de $ 34.300.00 por la cual se condenó al demandado a título de daño emergente causado al actor.

V - Conclúyese de lo dicho que al modificar el fallo acusado la sentencia de primer grado que sólo había sido apelada por el demandado, en el sentido de condenar a éste al pago de la expresada suma de $ 6.550.00, valor de una presunta limpieza de potreros hecha por el actor con posterioridad a la entrega de la finca, concepto este por el cual no se había proferido decisión estimatoria en dicha sentencia recurrida, se incurrió en una reformatio in pejus con quebranto directo del artículo 494 del C. Judicial invocado en la censura.

Por tanto, prospera el cargo con el alcance últimamente indicado.

Primer Cargo.

Acusa aplicación inbedida de los artículos 1614, 1615 y 1616 del C. Civil y falta de aplicación de los artículos 1880 y 1882 ibidem, a consecuencia de error manifiesto de hecho por la preterición de pruebas que, en el sentir del censor, demostrarían que el demandado Ruiz sí le hizo entrega ficta y oportuna del imueble Boca de Monte al actor Lora.

Las pruebas que se dicen preteridas serían: a) unas posiciones absueltas por Lora, en las cuales habría confesado saber, desde antes de la compraventa del inmueble mencionado, que este estaba arrendado a Ospina Ortiz; que este último sirvió de intermediario o comisionista en la referida compraventa; que el absolvente recibió del vendedor Ruiz $ 400.00 por concepto de media mensualidad del arrendamiento de la finca que estaba en poder de Ospina Ortiz; que entre Lora y éste existían relaciones de negocios; y que los arreglos entre Lora y Ospina en 1960 y 1961 se celebraron sin intervención y sin conocimiento del vendedor Ruiz; b) el memorial de transacción suscrito por los apoderados de Lora y Ospina, conforme al cual éste se obligó a hacerle entrega a aquél de la finca Boca de Monte el 10 de noviembre de 1961, a cambio de lo cual Lora le Pagó a Ospina la suma de $ 16.890.30 por concepto de las mejoras alegadas por éste; c) la declaración de Luis E. Castillo, quien dice haber presenciado las conversaciones de Ospina y Ruiz relativas al negocio de compraventa de Boca de Monte, en las cuales se dijo que Lora respetaría el contrato de arrendamiento entre Ruiz y Ospina hasta el mes de junio de 1960; d) copia del recibo suscrito por Lora relativo al pago de parte del arrendamiento de la finca en el mes de diciembre de 1959; y e) copia del contrato de arrendamiento entre Ruiz y Ospina, en la que figura una nota de cesión de dicho contrato a Lora, suscrita por Ruiz el 16 de diciembre de 1959. Como quedó dicho, estima el censor que las pruebas relacionadas demostrarían que el demandado Ruiz sí le entregó en forma ficta al actor Lora el inmueble materia de la compraventa celebrada entre éllos. A lo que agrega que el Tribunal no las tuvo en cuenta, pues "se basó únicamente en el juicio de entrega", de donde resultaría que dicho sentenciador, al no absolver a Ruiz de los pedimentos de la demanda, quebrantó las normas sustanciales en cita.

Considera la Corte:

I - Vése, pues, que es el propio recurrente quien reconoce que el fallo acusado "se basó únicamente en el juicio de entrega". Informan los autos que celebrado entre las partes el contrato de compraventa de la finca Boca de Monte, mediante escritura pública 1356 otorgada en la Notaría de Pacho el 16 de diciembre de 1959, y que habiéndose obligado allí el vendedor Ruiz a hacerle entrega al comprador Lora en la misma fecha del citado instrumento, éste último hubo de promover contra aquél un juicio especial para obtener el cumplimiento de tal obligación; que este juicio se surtió con oposición del demandado Ruiz, quien precisamente alegó en él haber hecho entrega oportuna del inmueble de modo ficto

o simbólico, para demostrar lo cual llevó a dicho juicio las mismas pruebas que hoy dice haber sido ignoradas en el presente; que el Juez que conoció del aludido juicio especial, el Civil del Circuito de Pacho, mediante sentencia del 1º de junio de 1960 desechó tal oposición del demandado y condenó a éste a realizar la entrega solicitada por el actor dentro de un término de diez días contados a partir de la fecha de ejecutoria de esa providencia; que Ruiz interpuso contra ella el recurso de apelación que se surtió ante el Tribunal Superior de Bogotá y culminó con fallo confirmatorio del de 10 de mayo de 1961; que, ya en firme estas sentencias se procedió a su ejecución en diligencias practicadas por el Juez del conocimiento el 16 y el 20 de septiembre de 1961, durante las cuales formularon oposición, alegando derecho al reembolso por concepto de mejoras, Ospina y Muñoz arrendatarios del vendedor Ruiz, oposición esta que dió lugar al respectivo incidente fallado adversamente a los opositores; y, en fin, que por virtud de transación entre los apoderados del demandante Lora y del arrendatario Ospina, se pactó la entrega a este último del inmueble Boca de Monte para el 10 de noviembre de 1961, entrega que el demandante Lora confiesa realizada en tal fecha, según el hecho undécimo de su libelo en el presente juicio.

II - Ciertamente el fallo acusado fundó su pronunciamiento condenatorio en las copias de las sentencias dictadas en el juicio especial de entrega adelantado por Lora contra Ruiz, a las que dió prevalencia frente a los medios que el recurso dice preteridos y que, en su sentir, constituirían indicios fehacientes de haberse realizado la pretendida entrega ficta o simbólica del inmueble, en contra de lo declarado en esas sentencias.

Al formular esta censura olvida el recurrente que las sentencias ejecutoriadas, como las de que se trata, están amparadas con el sello de la cosa juzgada y, por ende, con la presunción **juris et de jure** de ser verdad inconcusa (**res judicata pro veritate tenetur**) que el demandado Ruiz no le había hecho entrega alguna, ni real ni ficta, al comprador Lora, por lo cual aquél fue condenado a cumplir esta presentación. En tales circunstancias, los sentenciadores de instancia en el presente juicio en ningún caso podían tener en cuenta los medios que el cargo dice no apreciados, porque la presunción de derecho que conlleva la cosa juzgada no admite prueba alguna en contrario e impide de modo absoluto la revivificación de la cuestión litigiosa ya fallada, que es lo que aquí pretende el recurso.

En conclusión: tuvo razón el Tribunal sentenciador al fundar su pronunciamiento exclusivamente en las sentencias ejecutoriadas de que se ha hecho mérito y el cargo que por ello se le formula resulta impertinente.

Segundo Cargo.

Lo es por violación indirecta de los artículos 1613, 1614 y 1616 del C. Civil, a consecuencia de error de hecho manifiesto en que habría incurrido el sentenciador al no haber estimado algunas pruebas que acreditarían la culpa del actor en la celebración de la compraventa con el demandado Ruiz.

Remítese el censor a la relación de pruebas que hizo al proponer el primer cargo y dice que éllas comprueban el conocimiento que Lora tenía del contrato de arrendamiento vigente entre Ruiz y Ospina Ortiz, este último comisionista y socio del nombrado Lora, contrato que aparejaba el riesgo de que el arrendatario Ospina demorara la entrega del inmueble, riesgo que así conscientemente asumió Lora.

En tales circunstancias la imprevisión de que el arrendatario hiciera la entrega de conformidad con el contrato de compraventa no puede imputarse solamente al vendedor, sino también al comprador quien incurrió "en negligencia burda que los hombres menos cuidadosos no cometen en sus propios negocios".

De lo dicho colige el recurso que en el caso **sub lite** se presentó una situación de "culpa compensada" que imponía la absolución del demandado Ruiz por inaplicabilidad de los textos legales ya citados.

Se Considera:

I - Ofrece el cargo una deficiencia técnica que, frente a la preceptiva del recurso, por sí sola lo condena al insuceso. Consiste tal deficiencia en que la censura, al denunciar manifiesto error de hecho por la preterición de algunas pruebas, se remite a las relacionadas y comentadas en otro cargo.

De conformidad con los artículos 537 y 538 del C. Judicial, la Corte debe examinar todos los cargos que contenga la demanda de casación, en su orden lógico, salvo el caso de que encuentre fundado alguno de ellos, lo que la exonera de examinar los restantes. Y, para que se pueda cumplir esta labor de estudio individual de cada una de las censuras propuestas, preceptúa el artículo 63 del Decreto 528 de 1964 que "la demanda de casación debe contener un resumen de los hechos debatidos en el juicio, y expresar la causal que se aduzca para pedir la infirmación del fallo, indicado en forma clara y precisa los fundamentos de ella y citando las normas sustanciales que el recurrente estime infringidas. Si son varias las causales del recurso, se exponen en capítulos separados los fundamentos relativos a cada una" (se subraya). Conclúyese de lo dicho, y así lo tiene bien declarado la jurisprudencia, que, como perentoriamente lo exigen los textos legales citados, es deber del recurrente presentar cada cargo en capítulo separado, el que debe contener en forma completa la fundamentación clara y precisa del mismo. La inobservancia de esta preceptiva le impondría a la Corte la necesidad de ambular a todo lo largo de la demanda para entresacar de las varias censuras los elementos fundamentales de la que se haya formulado de modo incompleto, a lo que se opone la índole eminentemente estricta y dispositiva del recurso extraordinario. Pero, aunque ello no fuera así, este segundo cargo de la demanda sería imprόspero por razones que se exponen seguidamente por vía de rectificación doctrinaria.

II - En varias ocasiones la Corte ha señalado como diferencia específica entre la responsabilidad contractual y la extracontractual o aquiliana la de consistir la primera en el incumplimiento de una obligación, vale decir, de un vínculo jurídico concreto preexistente entre las partes, situación reglada por el título 12, libro 4º, del C. Civil, al paso que la segunda se ofrece con prescindencia de ese vínculo preexistente, cuando una persona observa una conducta ilícita (dolosa o culposa) que le irroga daño a otra, evento regido, a su vez, en el título 34 del mismo libro del Código.

III - Así entendida la responsabilidad contractual, su denominación tradicional resulta impropia, como quiera que el vínculo obligatorio que ella presupone puede emanar de fuentes distintas de los contratos. Pero, en todo caso, el concepto de la misma circunscribe el campo de su operancia, cual es el de la ejecución de las obligaciones. Con otras palabras, cuando de ella se trata, el punto de partida de la valoración jurídica pertinente se encuentra en el momento en que la obligación ya nacida se ha hecho exigible y debe ser ejecutada. Mas aún, en nuestro sistema la responsabilidad contractual sólo comienza, en punto de obligaciones positivas, cuando el deudor está colocado en mora de cumplir (art. 1615). Infiérese de lo dicho que son cuestiones ajenas a esta especie de la responsabilidad aquellas que tocan con situaciones que se hayan presentado antes o al tiempo de formarse la obligación cuyo incumplimiento ellas sancionan, v. gr. la cuestión tocante con la conducta observada por las partes en la etapa precontractual, el dolo o la culpa in contraendo en que ellas hubieran incurrido entonces, etc., temas estos que encuadran en las regulaciones propias de la responsabilidad extracontractual o aquiliana.

IV - El principio general de derecho, amparado con la responsabilidad contractual, que se traduce en la obligación indemnizatoria de perjuicios al acreedor, es el de que el deudor debe cumplir su obligación en la forma y tiempo debidos o sea que éste incurre en dicha responsabiliadad cuando deja de ejecutar total o parcialmente la prestación debida, o cuando la ejecuta defectuosa o tardíamente. Surge de aquí otra distinción fundamental que conviene declarar, como quiera que en el caso sub lite el

actor y los sentenciadores de instancia han incurrido en notorias confusiones al respecto. La indemnización de perjuicios es compensatoria, o sea que reemplaza o equivale, en primer término, a la obligación principal, cuando hay inejecución total o parcial de esta, como también en el caso de ejecución defectuosa de la misma. Y se dice que la indemnización es moratoria cuando corresponde únicamente a los perjuicios ocasionados por la mora, o sea por el retardo culpable de lo debido. Por tanto, al ejercitarse como en el presente caso una acción de indemnización moratoria en el examen de las mismas no deben involucrarse aunque también hayan sido propuestas otras cuestiones, tales como las atinentes a la ejecución defectuosa de la prestación debida, que encaja dentro de la preceptiva de la indemnización compensatoria y tienen allí su tratamiento específico.

V - Sabido es también que nuestro ordenamiento civil se conforma a la tradición latina de la responsabilidad subjetiva que impone siempre la valoración moral de la conducta de los agentes. Así, el deudor sólo responde del incumplimiento de su obligación cuando este proviene del dolo o de la culpa cometidos por el mismo, más no así cuando la insatisfacción del acreedor ha sido determinada por un hecho de naturaleza o humano, imprevisible e irresistible, v. gr. un terremoto, la orden sorpresiva de autoridad, etc., eventos a los que la doctrina tradicional ha asimilado el hecho del tercero (persona independiente del deudor) y la culpa del acreedor.

VI - Ubicada la responsabilidad contractual en el preciso campo de la ejecución de una obligación preexistente, es obvio que la valoración de la conducta culposa del acreedor, como factor exonerante de responsabilidad para el deudor únicamente ha de referirse a los hechos u omisiones imputables a aquél y que efectivamente hayan impedido la ejecución en forma y oportuna de la prestación debida. Así, el conocimiento que dicho acreedor haya tenido de la ineptitud relativa o de las dificultades del deudor, quien temerariamente se obligó a más de lo que podía creyendo superar tales obstáculos, es un hecho indiferente en el campo de que se trata. El acreedor, según este vocablo lo indica, cree y confía en el deudor, a cuyo cargo está el ponderar los medios de que dispone para cumplir, so pena de incurrir en responsabilidad por imprevisión de que estos medios le fallen o por temeridad en el cálculo de sus propias posibilidades. Estas conclusiones están abonadas por la ley, la que al referirse a la culpa creditoria la circunscribe a aquellas situaciones en que dicha culpa constituye óbice para el cumplimiento mismo de la obligación. El artículo 1605 del C. Civil preceptúa que "la obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si esta es una especie o cuerpo cierto, contiene además la de conservarla hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituído en mora de recibir" (se subraya); el 1739: "La destrucción de la cosa en poder del deudor, después que ha sido ofrecida al acreedor, y durante el retardo de éste al recibirla, no hace responsable al deudor sino por culpa grave o dolo" (se subraya); y el 1883 "Si el comprador se constituyere en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de los almacenes, graneros, o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa y sólo será responsable del dolo o de la culpa grave" (se subraya). De suerte que, aún generalizando la teoría de la mora creditoria a todos los eventos de culpa del acreedor, bien sea para exonerar al deudor de responsabilidad, o bien para atenuarla o compensarla, esa generalización en el campo de la responsabilidad contractual tiene que alcanzar relevancia en cuanto implique obstáculo para el debido y oportuno cumplimiento de la obligación.

VII - El cargo que se despacha pretende la liberación de responsabilidad por la mora en que incurrió el demandado Ruiz en la entrega del inmueble vendido con fundamento en el conocimiento que pudo tener el comprador Lora de un contrato de arrendamiento celebrado por aquél con Ospina Ortiz, quien podía no allanarse, como no se allanó, a cumplir la orden de entrega que por carta le impartiera dicho Ruiz. Tal conocimiento evidentemente no constituyó un obstáculo para el cumplimiento de la

obligación que en forma temeraria contrajo el vendedor demandado, quien así se hizo exclusivamente responsable para con el comprador insatisfecho.

El cargo no prospera.

Tercer Cargo.

Insiste en el quebranto de los artículos 1614, 1615 y 1616 del C. Civil, esta vez "por error de derecho manifiesto en la apreciación de pruebas que dieron al H. Tribunal por probados los perjuicios y la culpa no existentes".

Se omite aquí la relación del cargo en cuanto se endereza a impugnar el fallo acusado por la condenación que en este se le impuso al demandado de pagar al actor, a título de daño emergente, la suma de $ 27.750.00, valor de unos arrendamientos que se dice fueron cubiertos por dicho actor a Francisco Forero Ramírez, y la suma de $ 6.500.00, valor de la limpieza de unos potreros, que también se afirma que el actor tuvo que erogar, pues estos aspectos del fallo ya fueron resueltos favorablemente al recurso en el despacho de los cargos quinto y sexto de la demanda (artículo 538 C. J.).

Transcribe la censura los pasos del fallo acusado en los cuales el sentenciador dice estudiar "el lucro cesante consistente en la pérdida que tuvo el señor Lora por causa del mal estado en que se encontraba la finca y a la que no le pudo sacar el provecho que debía obtener si la hubiera encontrado en buenas condiciones". Así, cita el fallo la declaración de José María Nava, quien expresa que el promedio de leche que obtuvo el actor Lora al recibir la finca era de $ 300.00 a $ 400.00 semanales, producción que aumentó a $ 2.000.00 o más semanales, "debido a que al principio los pastos no servían para nada y luego Juan ha invertido dinero para poner los potreros en magnífico estado"; la declaración de José María Muñoz, quien dice constarle que a Lora "se le ocasionaron perjuicios porque en un principio la leche que se sacaba era muy poca debido a la falta de pastos... y en cambio ahora sí se saca bastante leche debido a que el patrón ha regado los potreros y los tiene bien cuidados"; la declaración de Francisco Bilbao, quien dice que le ha venido comprando a Lora la leche que este produce en la finca de Boca de Monte, "en los años de 1963", y que le consta que la producción ha venido ascendiendo de $ 3.000.00 a un promedio de $ 8.000.00; la declaración de Gonzalo Murcia, socio de Bilbao, quien también dice que le ha venido comprando a Lora, desde el mes de abril de 1963, la leche producida en la finca mencionada y que la producción ha venido ascendiendo de $ 3.000.00 al mes a un promedio de $ 7.000.00 en los últimos meses; las certificaciones expedidas por los Bancos de Colombia y Bogotá que contienen la relación de unos cheques girados por la Pasteurizadora Iberia, de la que son socios los testigos Bilbao y Murcia, relación de que resulta que en el mes de mayo de 1963 dicha sociedad le giró a Lora un cheque por $ 1.739.00 contra el Banco de Colombia, y otros quince cheques contra el Banco de Bogotá, del 23 de abril de 1964 al 18 de septiembre del mismo año, de los cuales el mayor, girado en septiembre, lo fue por la suma de $ 3.156.40 y los otros por sumas aproximadas a la de $ 2.956.00 cada uno.

Refiriéndose a las precitadas pruebas, expone el censor: que el testimonio de José María Nava solo contiene una apreciación personal, sin expresión de las circunstancias de modo, tiempo y lugar, que no tiene validez de conformidad con el artículo 696 del C. Judicial; que la declaración de José María Muñoz, trabajador de Lora, tampoco se refiere a un hecho concreto, en cuanto afirma que "en un principio se sacaba muy poco y ahora se saca bastante". No llenaría, pues, este testimonio los requisitos del artículo 697 ibidem. Que las declaraciones de Francisco Bilbao y Gonzalo Murcia sobre compras de leche en el año de 1963 y no sobre producido, ya que Lora podía vender leche de otras fincas, son vagas, no se refieren a los hechos debatidos ni a la época en que se ubican en el litigio; también contienen apreciaciones personales y no dan cuenta de las circunstancias de modo, tiempo y lugar, por lo cual tampoco se conforman con el citado artículo 697; que las certificaciones de los Bancos de Bogotá y de Colombia son documentos que no tienen valor probatorio por provenir de entidades

particulares distintas de las partes, según el artículo 537 ibidem, a lo que se agrega que ellos se refieren a pagos y no a perjuicios.

En fin, expresa la censura que el Tribunal "estimó mal la culpa proveniente de Juan Antonio Lora, establecida en las declaraciones de Efraín Gómez Silva, José M. Nava, Pablo Emilio Urbina, José Muñoz Zambrano y Guillermo Ospina Ortiz", las que en su sentir serían operantes contra dicho Ospina Ortiz y contra Lora, el primero por ser el causante del hecho del abandono y el segundo por haber ocasionado dicho abandono, al no haber pagado las mejoras que no estaban comprendidas en el contrato de compraventa ni haber dejado que ellas fueran retiradas.

Se Considera:

I - En primer término cabe observar, según ya se anunció, que el Tribunal sentenciador incurrió en la motivación de su fallo en notorias confusiones entre los conceptos de la indemnización moratoria que se causa por el retardo del deudor en la ejecución de la prestación debida y la indemnización compensatoria a que da lugar la ejecución defectuosa de la misma. Es así que habiendo concretado el actor sus pretensiones indemnizatorias por el concepto del lucro cesante que dice haber sufrido durante la mora en la entrega de la finca, del 16 de septiembre de 1959 al 20 de noviembre de 1961, el Tribunal, con fundamento en las pruebas cuya apreciación se le censura, entra en divagaciones relativas al lucro cesante que dicho actor hubiera podido experimentar posteriormente a consecuencia de la entrega imperfecta del inmueble, tema este que manifiestamente trasciende del petitum de la demanda. De ahí que el fallo acusado contenga declaraciones del siguiente tenor: "Pasa el Tribunal a estudiar el lucro cesante consistente en la pérdida que tuvo el señor Lora por causa del mal estado en que se encontraba la finca y a la que no le pudo sacar el provecho que debía obtener... Indudablemente el señor Juan Antonio Lora debió sufrir un perjuicio en razón del lucro cesante que pudo obtener (sic) en la finca de Boca de Monte desde el día en que debió entregarla el señor Ruiz hasta el día de la entrega de ella, y que ese perjuicio continuó durante un lapso de tiempo en que tuvo el señor Lora que hacer la limpieza de la finca, destruyendo la maleza, arreglando las conducciones de agua y dividiendo correctamente los potreros, pero ese perjuicio debe acreditarse estableciendo cuánto tiempo duró la limpieza, el arreglo de la conducción del agua y la corrección de las cercas divisorias".

II - Mas, pese a las apuntadas confusiones e innocuas divagaciones del fallo acusado en su parte motiva, estas no tuvieron incidencia en el pronunciamiento. Este, en su numeral 6º condenó al demandado Ruiz a pagarle al actor "el lucro cesante procedente de la mora en la entrega de la finca desde el día en que debió entregarla, o sea desde la fecha de la escritura pública hasta el día en que la recibió el demandante Juan Antonio Lora R., perjuicio de lucro cesante que será apreciado por el procedimiento que señala el artículo 553 del C. J. y teniendo en cuenta las razones expuestas en esta providencia". Y estas razones a que alude el fallo estriban en las bases sentadas por el mismo para la liquidación de los perjuicios materia de la condenación en abstracto, a saber: "los producidos líquidos de la finca que debió obtener el demandado Lora, o sea los que pudo obtener con mediana inteligencia y actividad durante todo el tiempo de mora en la entrega de la finca", siendo también de advertir que el fallo no acogió el dictamen pericial al respecto, por cuanto este confundió el lucro cesante con el producido bruto de la finca, o sea que no dedujo de este los costos de producción.

III - Resulta, entonces, que si las consideraciones del fallo acusado tocantes con el posible lucro cesante que hubiera podido sufrir el actor a consecuencia de la ejecución imperfecta de la obligación de entregarle la finca, con posterioridad a la realización de este hecho, vale decir, a la entrega, no tienen incidencia alguna en la decisión, la censura de error de derecho en la apreciación de las pruebas que motivaron estas consideraciones carece de mérito, porque como es bien sabido y lo tiene reitera-

do la jurisprudencia, los yerros en que hubiera podido incurrir el sentenciador en materia probatoria solamente son relevantes en casación cuando inciden directamente en el pronunciamiento del fallo.

IV - Expresa también el censor en este cargo formulado por la vía indirecta del error de derecho que el Tribunal estimó mal la culpa en que habría incurrido el actor Lora, causante del abandono del inmueble por no haberle pagado al arrendatario Ospina Ortiz las mejoras alegadas por éste y no comprendidas en el contrato de compraventa del inmueble, ni haberle permitido al mismo el retiro de ellas, culpa que estaría establecida con los testimonios de Gómez Silva, Nava, Urbina, Muñoz Zamora y Ospina Ortiz. Consistiendo el error de derecho en la órbita de la causal primera de casación en que el sentenciador le haya asignado a un medio probatorio mérito que este no puede revestir o negándole el que sí tiene, el cargo por tal concepto debe demostrar dicho error con la cita precisa de las normas probatorias vulneradas, lo que no se hizo, por lo cual la censura no puede prosperar en este punto.

Cuarto Cargo.

"La sentencia proferida por el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Zipaquirá es violatoria por infracción indirecta de los artículos 1613, 1614, 1615 y 1616 del C. C. por error de derecho manifiesto en la apreciación de pruebas que dieron a este H. Tribunal por probados los perjuicios, sin estarlo, violando en forma indirecta por aplicación indebida los artículos que regulan los perjuicios y por haber ordenado se diera aplicación al trámite fijado en el artículo 553 del C. J. que no es aplicable al presente caso, en vez de darle aplicación a los artículos 480 y 481 del C. J.".

Iniciase la exposición del cargo con esta precisión: "Las pruebas mal apreciadas son las mismas y por las mismas causas a que se hace referencia en el cargo anterior".

De la transcripción de algunos fallos de la Corte relativos a la estimación concreta de perjuicios, concluye el censor que "se ve claramente que la jurisprudencia tiene establecida la obligatoriedad de comprobar los perjuicios o las bases de estos". Y agrega: "Estudiando la demanda objeto de este juicio en relación con perjuicios encontramos: que el no traslado de 70 reses a Zipaquirá del hecho 11 no es lucro cesante; que el arrendamiento tomado de la finca Verdúm no está debidamente comprobado, ni es lucro cesante; que la venta de ganado del hecho 13 tampoco está comprobado; que la no explotación del cultivo de trigo, papa y cebada del hecho 14 tampoco está probado; que la disminución de la leche del hecho 15 tampoco está probado; y que el pago de intereses del hecho 16 tampoco se acreditó. No existe entonces ningún hecho y prueba de él que se refiera al lucro cesante condenado en abstracto".

Tal es la esencia de la censura.

Considera la Corte:

Este cargo, formulado a manera de alegato de instancia, no se compadece con la preceptiva técnica del recurso extraordinario. Ya quedó declarado anteriormente que es obligación del impugnante presentar de modo concreto cada uno de sus cargos contra el fallo acusado para que la Corte pueda, dentro de su estricta capacidad decisoria, proceder al examen individual de los mismos, sin que le sea dado buscar en el desarrollo de la demanda aquellos elementos omitidos por el censor. No es, pues, de recibo la presentación que de esta censura se hace al expresar que "las pruebas mal apreciadas son las mismas y por las mismas causas a que se hace referencia en el cargo anterior". Además, habiéndose elegido la vía indirecta cuyo punto de partida es el error de derecho en la valoración probatoria, aquí "también era necesaria la precisa demostración de los errores de esta índole en que hubiera podido incurrir el sentenciador frente a determinadas normas disciplinarias de la prueba, las cuales tampoco cita el cargo.

No hay, por tanto, censura en forma.

Séptimo Cargo.

"La sentencia proferida por el H. Tribu-

nal es violatoria por infracción indirecta de los artículos 1946, 1947, 1948 del C. C. por error de derecho manifiesto en la apreciación de pruebas, que dieron por no probada la lesión enorme consagrada en las disposiciones citadas, cuando sí 'existía dicha prueba de conformidad con lo convenido entre las partes siendo aplicables dichas disposiciones'.

Recuerda el censor que el demandado reconvino al actor, basándose para ello en los siguientes hechos: que el contrato de compraventa celebrado entre Ruiz y Lora "quedó perfeccionado por voluntad del comprador señor Juan Antonio Lora, el día 10 de noviembre de 1961", y, que el precio fijado en la escritura fue la suma de $ 350.000.00 que sería muy inferior a la mitad del justo precio del inmueble vendido. Agrega que obra en los autos copia de las posiciones absueltas por el actor, en las cuales éste habría confesado el perfeccionamiento del contrato el 10 de noviembre de 1961. Cita igualmente el recurso el dictamen pericial rendido en el juicio, al que tilda de "contradictorio, inexplicado infundamentado", pero que sí sería claro en cuanto al avalúo del inmueble en 10 de noviembre de 1961 en la suma de $ 837.000.00.

De las anteriores premisas habría que concluir, según el recurso, que "como las partes convinieron en que el contrato de compraventa quedaba perfeccionado solamente hasta el 10 de noviembre de 1961 y el precio para esa fecha era superior al doble de los $ 350.000.00 dados como precio en la escritura y a los $ 400.000.00 que alega el actor haber pagado, ha debido darse por comprobados los hechos de la demanda y ordenarse la rescisión del contrato de compraventa. No lo hizo así el Tribunal sentenciador, por lo cual habría violado indirectamente las citadas normas sustanciales que regulan la rescisión por lesión enorme, violación que consistiría en la falta de aplicación de las mismas, a consecuencia de "un error de hecho manifiesto en la apreciación de la confesión del demandante, que tiene fuerza de plena prueba de conformidad con el artículo 606 del C. J. y del avalúo practicado de conformidad con el artículo 721 del C. J.".

Se Considera:

I - Pugna esta censura con la disciplina del recurso extraordinario en cuanto acusa simultáneamente, respecto de una misma prueba y por un mismo concepto, errores de derecho y de hecho que le atribuye al fallo acusado. Si, según se dice, el sentenciador desestimó una confesión hecha por el demandante, el error por él cometido sería de derecho, planteamiento que excluye lógicamente el posible error de hecho que en la última parte del cargo se hace consistir en no haber tenido en cuenta dicho medio. Sin embargo, pese a este planteamiento confuso, el desarrollo de la censura y la cita que hace de normas de valoración probatoria permiten su despacho por la vía del error de derecho.

II - El perfeccionamiento de los contratos y, en general, de los actos jurídicos es cuestión predeterminada por la ley según la naturaleza de los mismos. Así, el artículo 1500 del C. Civil establece la clasificación de los contratos en consensuales, solemnes y reales, así: "El contrato es real, cuando para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento'.

III - Infiérese de lo anteriormente dicho que, a diferencia de los contratos consensuales en que la voluntad o consentimiento de las partes es factor determinante para el perfeccionamiento de los mismos, hasta el punto de que, producido el acuerdo entre dichas partes, pueden ellas postergar ese perfeccionamiento hasta el cumplimiento de una formalidad, v. gr. el otorgamiento de una escritura pública (formalismo voluntario), tal como está autorizado en materia de la compraventa consensual (art. 1858) y del arrendamiento de cosas (art. 1979), en tratándose de los contratos reales y de los solemnes, esta facultad no tiene cabida porque ya es la propia ley la que predetermina el momento de la formación del contrato, haciéndola depender de factores distintos de la sola voluntad de los agen-

tes, cuales son la entrega o tradición de la cosa, o la observancia de una formalidad ad substantiam. Aplicación concreta de esto encuéntrase precisamente en el contrato de compraventa: este es solemne cuando versa sobre bienes raíces, servidumbres o el derecho real de herencia, pues que está sometido al otorgamiento de escritura pública (art. 1857, 2), y, por ello también está expresamente excluído de la facultad que el citado artículo 1858 confiere a las partes para estipular un momento posterior al del otorgamiento de dicha escritura para que el contrato se repute perfecto.

IV - Dentro de la preceptiva legal que se viene de enunciar, el Tribunal sentenciador, con vista de la escritura pública 1356 otorgada en la Notaría de Pacho el 16 de diciembre de 1959, declaró perfeccionada la compraventa celebrada entre Ruiz y Lora en la fecha de tal instrumento. Y, con vista del dictamen pericial rendido en el juicio, según el cual en esa fecha el precio estipulado no era inferior en más de la mitad al justo precio del inmueble vendido, desestimó la acción rescisoria por lesión enorme incoada en el libelo de reconvención.

V - Expresamente se refiere el sentenciador a la pretensión del actor de que se tuviera por perfeccionada la compraventa en cuestión, no el 16 de diciembre de 1959, fecha de la escritura, sino el 10 de noviembre de 1961, con base en una presunta confesión del comprador contrademandado en este juicio, y descarta esta pretensión, dándole prevalencia al aludido instrumento. Razón tuvo aquél al proceder así, porque según ya quedó declarado el perfeccionamiento de los contratos solemnes está predeterminado por la ley y escapa al arbitrio de las partes.

Así, en materia de compraventa de bienes raíces, esta se perfecciona con el otorgamiento de la escritura respectiva. Agrégase a lo dicho que la alegada confesión no es tal ni tiene el mérito que la censura pretende atribuírle. En efecto; en el pliego de posiciones a que esta alude se le preguntó capciosamente al absolvente: "Diga si es cierto, bajo la gravedad del juramento que acaba de prestar, que el contrato celebrado el 16 de diciembre de 1959 quedó perfeccionado el 10 de noviembre de 1961", a lo que contestó: "Es cierto", sin duda alguna entendiendo que lo que se le preguntaba era si la obligación a cargo de Ruiz de entregar el inmueble vendido había quedado cumplida en la fecha últimamente mencionada. Pero, aunque esto no fuera así, basta la simple lectura de la pregunta y su respuesta para concluír que esta contiene una simple apreciación conceptual y no un hecho concreto que fuese materia de confesión, según las claras voces del artículo 604 del C. Judicial. No incurrió pues el sentenciador en error de derecho ni en quebranto del artículo 606 ibidem al desestimar la supuesta confesión del contrademandado Lora. Tampoco cometió error de la misma índole ni violó el artículo 721 ibidem al apreciar el dictamen pericial rendido en el juicio, al que le dió su mérito de ley, como quiera que lo acogió para concluír que el justo valor del inmueble vendido no era superior en más de la mitad al precio estipulado el 16 de diciembre de 1959, fecha de la compraventa, aunque dicho valor hubiera podido variar, según el mismo dictamen, para el 10 de noviembre de 1961, variación que en el acertado concepto del sentenciador no incidía en la pertinencia de las normas sustanciales que gobiernan la rescisión por lesión enorme en el contrato de compraventa.

Así, pues, no logró la censura demostrar los errores de derecho que acusa, y por ende, es inane.

La Sentencia Sustitutiva

I - Además de que el despacho favorable de los cargos quinto y sexto impone la casación del fallo acusado por las razones allí expuestas, hay lugar a la revocación del fallo del primer grado para introducirle las reformas que se deducen de las consideraciones que seguidamente se exponen.

II - Informan los autos: que el 16 de diciembre de 1959 se otorgó la escritura 1356 en la Notaría de Pacho por la cual Manuel Alfredo Ruiz dijo venderle a Manuel Antonio Lora el inmueble denominado Boca de Monte ubicado en la fracción de Cabrera,

Municipio de Pacho, y alindado como se expresa en el hecho primero de la demanda principal; que en la cláusula quinta de la mencionada escritura se estipuló que el vendedor debía hacerle entrega del inmueble al comprador en la misma fecha del instrumento: que dicho vendedor incumplió esta obligación, por lo cual el comprador hubo de adelantar contra el mismo un juicio especial de entrega que culminó con sentencia condenatoria proferida por el Juez Civil del Circuito de Pacho y confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá; que la referida entrega material del inmueble sólamente tuvo lugar el 10 de noviembre de 1961, fecha en la cual la realizó el arrendatario del vendedor, Guillermo Ospina Ortiz, después de que el comprador Lora les pagó a este y a otro arrendatario, de nombre José Fabio Muñoz, el valor de unas mejoras que los mismos reclamaron al formular oposición a la entrega decretada por las sentencias antes aludidas.

III - **Son elementos axiológicos de la acción indemnizatoria de perjuicios causados por el incumplimiento de una obligación, a saber: a) la mora del deudor; b) la imputabilidad al mismo, por dolo o por culpa, del incumplimiento de la obligación; y c) el perjuicio sufrido por el acreedor a causa de tal incumplimiento.** Encuéntranse establecidos en los autos los precitados elementos de la mencionada acción que es la incoada como principal en el presente juicio y que el actor funda en la mora del demandado Ruiz en hacerle entrega oportuna del ya mencionado inmueble. De conformidad con el numeral 1º del artículo 1608 de el C. Civil, habiéndose estipulado plazo para la entrega del inmueble vendido, el que venció el mismo día del otorgamiento de la escritura de compraventa, el demandado Ruiz quedó constituído en mora en tal fecha. La imputabilidad del referido incumplimiento a dicho demandado resulta del artículo 1604 ibidem, en el cual se presume la culpa del deudor, quien así queda obligado a probar su diligencia debida según la naturaleza del contrato, o el caso fortuito o la culpa del acreedor en el incumplimiento, exonerantes de responsabilidad. En la especie sub lite dicho demandado no demostró su inculpabilidad, dejando así en pie la referida presunción legal en su contra, a lo que se agrega el hecho de haber incurrido él en negligencia resulta evidente de la imprevisión con que procedió al obligarse a entregar el mismo día de la compraventa un inmueble que le tenía arrendado a un tercero, creyendo superar tal inconveniente con el envío a éste de una carta en la que le ordenaba la entrega, orden que no se cumplió. En fin, si lo vendido era una finca rural, cuya destinación según su naturaleza era la explotación agropecuaria de la misma, es incuestionable que aquél sufrió un lucro cesante, como quiera que la mora debitoria, registrada del 16 de diciembre de 1959 al 10 de noviembre de 1961, le impidió esa explotación del inmueble y la percepción de los respectivos frutos a que tenía derecho. Ofrécense, por tanto todos los elementos axiológicos de la acción incoada en el primer pedimento de la demanda principal, o sea que dicha acción debe prosperar.

IV - Como la segunda súplica del libelo, consecuencial de la primera, se endereza a obtener la condenación del demandado a la indemnización del referido lucro cesante, tal súplica también está llamada a prosperar con las rectificaciones que, a continuación, se le introducen al fallo del Juez a quo.

Para determinar el **quantum** de ese lucro cesante se practicó en la primera instancia del juicio un dictamen pericial que, rendido unánimemente por los dos peritos principales, contiene las siguientes apreciaciones: "A) teniendo en cuenta la capacidad de la producción de la finca con producción de leche y cría de ganados, aproximadamente unas cincuenta vacas en producción, ochen.... vacas horras, 20 terneras y 10 caballares, la obra de mano empleada y los gastos... rentes a esa clase de explotación ganadera, de común acuerdo conceptuamos que para... fecha y lapso se nos pregunta la finca Boca de Montes estaba en capacidad de pro... (año 1959) aproximadamente

Cuatrocientos pesos semanales ..... $....400 00

El lapso comprende noventa

semanas de producción de la finca que arroja un total de . 14.400.00
Dicha suma sometida al proceso de devaluación de acuerdo con el cambio operado en la fecha de la recaudación a la época y tomando en cuenta la certificación al efecto que aparece al folio 22 v. del cuaderno segundo de prueba se convierte en (efectos de devaluación de 49.76% sobre el valor de la moneda en el año de 1959 ..... 24.330.00
(los puntos suspensivos corresponden a daños en el original).
Remata el dictamen diciendo
Vale el Producido de la finca $24.330.00

El precitado experticio fue aclarado en el sentido de corregir el error aritmético en que habían incurrido los expertos al multiplicar la suma de $ 400.00 semanales en que estimaron el producido de la finca por las noventa semanas que transcurrieron desde el 16 de diciembre de 1959 al 10 noviembre de 1961, operación que arroja un total de $ 36.000.00 en vez de $ 14.400.00 erróneamente computado. Igualmente se rectificó el cálculo correspondiente a la devaluación monetaria sobre la suma corregida, fijando este concepto en $ 17.881.20 que, sumados a los $ 36.000.00 dan la cantidad de $ 53.888.20. En la aludida aclaración, los peritos también varían su inicial estimación del lucro cesante alegado por el actor y correspondiente al lapso de la mora, con fundamento en el criterio de aquéllos, según el cual el producido de la finca habría sido mayor que el registrado inicialmente si dicho actor hubiera tenido la finca en su poder en ese lapso: "Esta deducción se desprende del hecho que no hay mejor administrador que el propio dueño, ya que el se dedica con más entusiasmo, con más interés y gran responsabilidad, inyectándole una buena dosis de trabajo a explotar, cuidar y hacer producir la finca con mayor tezón que si estuviera en manos de un tercero. De ahí que sea natural que nosotros semanas la finca "Boca de Monte" admiconceptuemos que en ese tiempo de noventa nistrada por su dueño señor Juan Antonio Lora ha debido tener un producido promedio de cuatro mil quinientos pesos $ 4.500.00 mensuales lo que en 22½ meses daría la suma de ciento un mil doscientos cincuenta pesos ($ 101.250.00). En este producido promedio no solamente está incluída la producción de leche sino también otros renglones agropecuarios, como serían el engorde y cría de ganados, la mano de obra empleada y los gastos inherentes a cada clase de explotación ganadera y el cuidado en la siembra y limpieza de los pastos..." En este dictamen, así aclarado se fundó el Juez del conocimiento para condenar al demandado a pagarle al actor, a título de lucro cesante, la suma de $ 101.250.00.

V - Visto está que el Tribunal sentenciador no acogió el referido dictamen pericial con fundamento en que, en el sentir de aquel, los peritos se habían limitado a calcular el producido bruto de la finca durante la mora, sin deducción de los costos de producción. De la lectura del experticio, en su aparte últimamente transcrito, se concluye que esta apreciación es errada, porque en él sí se dice expresamente que se han tenido en cuenta "la mano de obra empleada y los gastos inherenetes a cada clase de explotación ganadera y el cuidado en la siembra y limpieza de los pastos". Sin embargo: si los peritos partieron de la base de que la destinación que le habría dado el actor Lora al inmueble durante el tiempo de la mora en la entrega del mismo era la consistente en la explotación ganadera, especialmente en el renglón de lechería a que se refieren los elementos del juicio que ellos dicen haber considerado, es claro que para calcular el producido líquido correspondiente al lucro cesante, no basta tener en cuenta "la mano de obra y los gastos inherentes a cada clase de explotación ganadera y el cuidado de los pastos", sin explicación alguna al respecto, sino también otros factores, como lo sería por ejemplo el costo de la inversión en ganado, sin la cual como resulta obvio, no podría haber producción de leche. Además, "la deducción" con que se inicia el paso transcrito, apoyada en otros lugares del experticio en unos ingresos del actor por ventas de leche en

años posteriores a la entrega, no pasa de ser una simple conjetura sin asidero en datos concretos que permitan darle a esa prueba el pleno valor probatorio que en otras circunstancias si alcanzaría. Conclúyese, por tanto, que ante las deficiencias anotadas, la Corte debe reformar el fallo de primera instancia para sustituír la condena en concreto por concepto de indemnización del lucro cesante de que se trata, por una condena en abstracto como la pronunciada por el Tribunal ad quem.

VI - Para la liquidación de los referidos perjuicios, siéntanse las siguientes bases:

a) La liquidación de los perjuicios de que se trata habrá de concretarse al lucro cesante sufrido por el actor por no haber podido explotar la finca Boca de Monte del 16 de diciembre de 1959 al 10 de noviembre de 1961;

b) El cálculo de dicho lucro cesante habrá de equivaler al producido neto de los frutos que hubiera podido percibir el actor Lora con mediana inteligencia y actividad de haber tenido la finca en su poder durante dicho lapso y en el supuesto de que esta se encontrara en regular estado, o sea que del producto bruto habrán de deducirse los costos de producción incluyendo los correspondientes a otros factores, tales como las inversiones en ganadería, maquinaria, etc.;

c) El valor de los perjuicios habrá de limitarse a los frutos líquidos calculados según se indica en el literal anterior y referidos a los precios y costos de la época mencionada; y

d) La liquidación en ningún caso podrá exceder de la suma de $ 101.250.00 señalada en el fallo de primera instancia el que se revoca por apelación interpuesta únicamente por la parte demandada.

VII - No hay lugar a acceder al tercer pedimento de la demanda sobre pago de intereses de la suma de $ 400.000.00, precio de la compraventa pagado por el actor al demandado, por ser subsidiario del pedimento anterior que prospera.

VIII - Es el caso de absolver al demandado del cuarto pedimento del libelo que se refiere a las reparaciones que el actor dice haber hecho para restituír la finca al estado en que se encontraba en la fecha del contrato, porque sobre este aspecto no se pronunció el fallo de la primera instancia y este fue apelado únicamente por el demandado. Además, dicho fallo debe ser revocado en cuanto condenó al demandado al pago de la suma de $ 25.000.00, valor de unas mejoras útiles y suntuarias puestas por el actor con posterioridad al recibo del inmueble y que manifiestamente no constituyen perjuicios imputable a aquél.

IX - El quinto pedimento de la demanda fue despachado favorablemente por la sentencia de primera instancia que aquí se revisa, en cuanto condenó al demandado a pagarle al actor la suma de $ 16.890.30 desembolsada por éste para cubrir el valor de las mejoras puestas en la finca por los arrendatarios de dicho demandado y que fueron motivo de la oposición presentada por éstos en el juicio especial de entrega, más la suma de $ 4.492.79, por concepto de intereses de la cantidad anteriormente mencionada. El Tribunal sentenciador revocó el mencionado pronunciamiento y, en su lugar, denegó las súplicas en cuestión. En tales circunstancias, la Corte no puede variar esta última decisión porque el actor se conformó con ella, ya que el recurso extraordinario fue propuesto únicamente por la parte demandada, la que así queda amparada por la prohibición de la reformatio in pejus.

X - Según quedó declarado en el despacho del séptimo cargo es del caso mantener la desestimación de la demanda de reconvención formulada por el demandado y que se endereza a obtener la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa celebrado entre las partes mediante la escritura 1356 otorgada en la Notaría de Pacho el 16 de diciembre de 1959. Establecido está en los autos, mediante el experticio practicado al respecto en la primera instancia que el justo valor del inmueble

vendido en la fecha del otorgamiento de la referida escritura no era superior en más de la mitad al precio estipulado, o sea que en el caso sub lite no se dan los presupuestos que determinan la aplicabilidad del artículo 1947 de C. Civil.

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, CASA la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Zipaquirá el 12 de junio de 1967, y, procediendo como juzgador de instancia revoca la dictada por el juzgado Civil Municipal de Pacho el 22 de enero de 1966 y, en su lugar.

Resuelve:

1º. Declárase que Manuel Alfredo Ruiz R. es civilmente responsable de los perjuicios ocasionados a Juan Antonio Lora R. por la mora en la entrega de la finca Boca de Monte, vendida por aquél a éste mediante escritura pública Nº 1356 del 16 de diciembre de 1959 otorgada en la Notaría de Pacho.

2º. Condénase a Manuel Alfredo Ruiz R. a pagarle a Juan Antonio Lora R. a título de lucro cesante sufrido por éste con motivo de la demora en la entrega de la finca desde el 16 de diciembre de 1959 hasta el 10 de noviembre de 1961, la suma que resulte de la liquidación de este perjuicio mediante los trámites señalados en el artículo 553 del C. Judicial sobre las bases consignadas en la parte motiva de este fallo y dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la providencia que le ponga fin al referido incidente de liquidación.

3º Absuélvase al demandado de las restantes súplicas de la demanda principal.

4º. Absuélvase al actor de los pedimentos de la demanda de reconvención formulada en el presente juicio.

5º. Ordénase cancelar el registro de dicha demanda de reconvención.

6º. Las costas de la primera instancia son de cargo del demandado, como también lo son en un 60% las del segundo grado. Sin costas en el recurso extraordinario.

Notifíquese, cópiese, publíquese, devuélvase e insértese en la Gaceta Judicial.

César Gómez Estrada, Ernesto Blanco Cabrera, Ernesto Cediel Angel, Germán Giraldo Zuluaga, Enrique López de la Pava, Guillermo Ospina Fernández.

Heriberto Caycedo M., Secretario.