



fols. 616 - 630
C(3).

Cartagena de Indias D.T y C., dieciséis (16) de noviembre de Dos Mil Diecisiete (2017)

Acción	Controversia Contractual
Radicado	13-001-23-31-002-2002-00810-00
Demandante	Celia Cristina Saladén de Pinzón
Demandado	Aeronáutica Civil
Llamado en garantía	Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar
Magistrado Ponente	MOISÉS RODRÍGUEZ PÉREZ
Tema	<i>Procedencia de la acción contractual cuando se debate la lesión enorme en compraventas de inmuebles por enajenación voluntaria. -Inexistencia de lesión enorme por no demostrarse la misma y prosperar la objeción por error grave. -No procede la pretensión de alteración del equilibrio contractual por lesión enorme, debido a que la adquisición del inmueble no se realizó bajo los parámetros de la ley 80 de 1993.</i>

I. PRONUNCIAMIENTO

Incumbe a la Sala, dictar sentencia de primera instancia dentro del proceso promovido por la señora CELIA CRISTINA SALADÉN DE PINZÓN, quien a través de apoderado judicial interpuso acción Contractual contra la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL –AEROCIVIL y la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA Y BOLÍVAR; en donde el objeto del proceso consiste en la declaratoria de lesión enorme de la compraventa de un inmueble y que la demandada complete el justo precio con la deducción de la décima parte que establece la ley.

II. ANTECEDENTES

2.1. Demandante

La presente acción fue instaurada por la señora CELIA CRISTINA SALADÉN DE PINZÓN, por conducto de apoderado judicial.

2.2. Demandado

La acción está dirigida en contra de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL – AEROCIVIL y la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA Y BOLÍVAR.



2.3. La demanda¹.

La presente acción contractual fue instaurada por la señora CELIA CRISTINA SALADÉN DE PINZÓN, por conducto de apoderado judicial, con el objeto que se declare el desequilibrio contractual por lesión enorme de la compraventa de un inmueble y que la demandada complete el justo precio con la deducción de la décima parte que establece la ley.

Como consecuencia de la anterior declaración, pide que se condene a las demandadas a las siguientes,

2.4. Pretensiones

"PRINCIPALES

1. Que se declare que la demandante CELIA CRISTINA SALEDÉN DE PINZÓN, sufrieron lesión enorme en la compraventa que hiciera a la demandada UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL –AEROCIVIL- del lote distinguido con el número 3 (según Carta Catastral Lote No. 004) con matrícula inmobiliaria No. 060-78271, con cédula catastral No. 01-02-0905-0004-000, ubicado en el Distrito de Cartagena, con un área aproximada de 19.970. M², contenida en la escritura pública No. 3283 del 28 de diciembre de 1999, otorgada en la Notaria 57 del Circulo de Bogotá por haber enajenado dicho inmueble por menos de la mitad de su justo precio, al momento de la venta, pues tan sólo se recibió la suma de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$199.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.

(...)

2. Que, consecuentemente, y dado que el inmueble enajenado fue declarado de utilidad pública por la Aerocivil, como consta en el mismo acto notarial contenido en la escritura 3283 del 28 de diciembre de 1999 de la Notaria 57 del Circulo Notarial de Bogotá, se ordene a la entidad demandada que complete el justo precio del inmueble con deducción de una décima parte, para no afectar el servicio público a que se destina el predio.

3. Que, por lo tanto, se condene a la demanda Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil- Aerocivil- a pagar a favor de la demandante CELIA CRISTINA SALADÉN DE PINZÓN, la suma de SETECIENTOS DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$718.920.000.00) MONEDA CORRIENTE, para completar así el justo precio, al momento de la venta, del inmueble enajenado a la entidad demandada y declarado por este de utilidad pública, con deducción de la décima parte, o en su defecto, la suma

¹ Folios 1-26 del C. Ppal No. 01



que aparezca probada en el desarrollo del proceso, bien sea menor o mayor.

4. Que se disponga que la suma antes mencionada, o en su defecto la que resulte probada en el desarrollo del proceso, se indexe, para corregir la pérdida del valor adquisitivo del dinero desde el 28 de diciembre de 1999 hasta la fecha del fallo.

5. Que se condene a la Unidad Administrativa de Aeronáutica Civil – Aerocivil- a pagar a favor de la demandante CELIA CRISTINA SALADÉN DE PINZÓN los intereses comerciales causados por la suma de dinero relacionada en el punto tercero de este bloque de pretensiones principales, desde el 28 de diciembre de 1999, o en su defecto desde la fecha de la presentación de esta demanda hasta el día en que se verifique el pago total del capital que complete el justo precio del inmueble enajenado.

6. Que se condene a la demandada al pago de las costas y gastos del proceso.

SUBSIDIARIAS

1. Que se declare que el contrato estatal de compraventa realizado mediante la escritura pública No. 3283 del 28 de diciembre de 1999 otorgada en la Notaria Cincuenta y Siete del Circulo Notarial de Bogotá entre la señora CELIA CRISTINA SALADÉN DE PINZÓN como vendedora y la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL, como compradora, se alteró gravemente el equilibrio contractual con las partes, pues la demandante no recibió el justo valor del inmueble que enajenó a la entidad pública demandada, lote distinguido con el número 3 (según Carta Catastral Lote No. 004) con matrícula inmobiliaria No. 060-78271, con cédula catastral No. 01-02-0905-0004-000, ubicado en el Distrito de Cartagena, con un área aproximada de 19.970. M² por haber enajenado dicho inmueble por menos de la mitad de su justo precio, al momento de la venta, pues tan sólo se recibió la suma de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$199.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.

(...)

2. Que, consecuencialmente, se disponga que la demandada UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL – AEROCIVIL - , debe restablecer el equilibrio contractual alterado en la compraventa ya singularizada y con perjuicio de la demandante.

(...)"



2.5. Hechos

Como soporte fáctico de sus pedimentos, la parte demandante expone los siguientes:

Relata la demandante que adquirieron por sucesión el inmueble identificado como lote No. 3, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-78271 ubicado en el Distrito de Cartagena entre el margen que comprende la Ciénaga de la Virgen y el eje actual de la pista de aterrizaje del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, con un área aproximada de 19.970 M².

Expresa que la AERONÁUTICA CIVIL previo trámite administrativo tomó la decisión de adquirir el lote antes mencionado y otros terrenos aledaños con el objeto de ampliar o construir una nueva pista de aterrizaje y como consecuencia de ello, declaró esos terrenos de utilidad pública; por lo tanto, mediante orden de prestación de servicios No. 281-0251/99 solicita a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena un concepto sobre el valor comercial de los inmuebles, con miras a lograr la enajenación voluntaria, según lo previsto en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.

Continúa el demandante indicando que la Lonja de Propiedad raíz de Cartagena, emitió concepto y en dicho informe coloca un precio irrisorio al metro cuadrado de terreno, afirmando que el inmueble no tenía vocación urbanística, que no era apto para la construcción de ningún tipo de vivienda, ni de uso complementario, toda vez que se trataba de una zona de reserva y manejo ambiental y zona de alto riesgo, lo cual implicaba que el Código de zonificación derivado del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cartagena no otorgaba ninguna posibilidad de desarrollo urbanístico al inmueble.

Que la Secretaría Distrital en el recaudo del impuesto predial clasifica el inmueble como predios urbanos no edificados y predio urbanizables no urbanizados y como destino económico vivienda, es decir, que no es cierto, el concepto de la lonja de propiedad raíz de Cartagena que el inmueble está ubicado en un sector constituido como zona de reserva ecológica y manejo ambiental, como zona de alto riesgo.

Manifiesta la parte actora que, solicitó por intermedio de la Aerocivil a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena, la reconsideración del avalúo, pero los directivos de las Lonja confirman el avalúo mediante comunicación de 9 de noviembre de 1999, en consecuencia, la UNIDAD ADMINISTRATIVA DE AERONÁUTICA CIVIL realizó el registro presupuestal pertinente para la adquisición del inmueble objeto del proceso y demás lotes aledaños.



Señala que dado la declaratoria de utilidad pública del inmueble, se vieron precisados a enajenar el lote No. 4 identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-78271 con área aproximada de 19.970 M² por valor de \$199.700.000.00 y el 10 de Diciembre de 1999 firmaron la promesa de compraventa e hicieron la entrega real del inmueble, elevado dicho contrato a Escritura Pública No. 3283 de 28 de diciembre de 1999 de la Notaria 57 del Circulo de Bogotá.

Por último, la demandante agrega que con la venta del inmueble sufrieron lesión enorme, pues el precio que recibieron es inferior a la mitad del justo precio del inmueble enajenado, el cual sobrepasa los \$998.500.000.00, según sus condiciones y posibilidades urbanísticas.

2.6. Contestación de la Demanda

2.6.1 AERONÁUTICA CIVIL²

Se opone a la prosperidad de las pretensiones, solicitando se absuelva y condenando en costas a la parte actora.

Con relación a los hechos acepta la adquisición del bien inmueble, bajo el procedimiento establecido en el Decreto 855 de 1994, que reglamento parcialmente la Ley 80 de 1993, en materia de contratación directa, además, que se asesoró de la autoridad competente y obtuvo el avalúo que realizó la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena, experticia que fue ratificado por la misma institución evaluadora a instancia de la demandante, con relación a los otros hechos no le constan por lo que deben probarse.

2.6.1.1. EXCEPCIONES

La demandada propone las siguientes excepciones

Caducidad de la Acción

Argumentó, que el término para presentar la demanda en este caso venció el 10 de diciembre de 2001, toda vez que la firma de la promesa de compraventa y la entrega real y material del inmueble ya singularizado a la entidad demandada, se cumplió el día 10 de diciembre de 1999, por lo que al ser un contrato de ejecución instantánea su objeto se cumplió en esa fecha y la demanda se presentó en enero de 2002, posterior al vencimiento de los dos años de la caducidad de la acción.

²Folio 56-65 C Ppal No. 1



Improcedencia de la Acción

Señaló, que la voluntad del agente comprador representante de la entidad pública está determinada por el experticio que obtenga como prueba del valor del inmueble que se pretende comprar, por lo que en esta clase de negocios, sucede lo que en las ventas efectuadas por ministerio de la justicia, donde no procede la acción rescisoria por lesión enorme.

Inoperancia del Restablecimiento del Equilibrio Contractual

Manifestó que la actora formuló pretensiones subsidiarias para que se declare que se alteró gravemente el equilibrio contractual con las partes, empero olvidó las razones de hecho que pongan en evidencia su derecho sustancial, económico y financiero.

2.6.2. Llamamiento en Garantía. **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA Y BOLÍVAR.**³

Por su parte, el apoderado de la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena, mediante escrito, contestó al llamamiento realizado en su contra, y se opuso al mismo; afirmando que no le asiste la obligación de responder, al no existir un fundamento legal o contractual que así lo contemple.

Señala que la confirmación del avalúo por ellos practicado, se ajustó a derecho como se señaló en el estudio las limitaciones de hecho y de derecho que influyen en el lote que indica que el mismo no pueda ser utilizado para fines diferentes al que se le está dando por parte de la Aeronáutica Civil.

Que el área donde se encuentra localizado, ofrece una contaminación por ruido constante debido al intenso tráfico de naves aéreas que cada día aumentan por el desarrollo de la ciudad.

Que el lote a que se refiere este asunto, también tiene otro vecino desagradable y es la Ciénaga de la Virgen, cuyas aguas se encuentran permanentemente contaminadas por las aguas negras que recibe de los barrios aledaños.

Que las anteriores razones, son suficientes para pensar que no es posible que pueda prosperar ninguna explotación económica, ni podría haber un desarrollo urbanístico en corto ni a mediano plazo.

³Folios 133-142 C Ppal No. 1



Formula las siguientes excepciones: (i) Caducidad de la acción; (ii) inexistencia de la obligación por cuanto no ha existido lesión enorme en la negociación; (iii) inoperancia del restablecimiento del equilibrio contractual, sin explicaciones que las fundamenten e indicando que por las razones legales de sustento de estas excepciones son las mismas esgrimidas por la Aeronáutica Civil.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda se presentó el día 11 de enero de 2002⁴ ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca; correspondiéndole por reparto a la Sección 3 Subsección B, declarándose la falta de competencia territorial mediante proveído de 14 de mayo de 2002⁵ y se ordenó su envío al Tribunal Administrativo de Bolívar, quien profiere auto admisorio el 20 de agosto de 2002⁶, practicándose las notificaciones de rigor al Ministerio Público y a la parte demandada, quien llama en garantía a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena⁷, mediante auto de 23 de noviembre de 2004 se abre el período probatorio⁸, por auto de 26 de Septiembre de 2016 se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión.⁹

IV. ALEGATOS Y CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO

4.1. Parte Demandante¹⁰: Alega que las pretensiones están innegablemente llamadas a su declaratoria, conforme a la situación fáctica y los fundamentos jurídicos sobre la cual se afinsa la demanda en ejercicio de la acción contractual ejercitada, puesto que con las pruebas recaudadas, al unísono en su ponderación y valoración probatoria se concluye la constitución de Lesión Enorme, o en su defecto el resquebrajamiento hasta el grado de rompimiento del equilibrio contractual imputado a la accionada, el cual merece el más serio y tajante reproche jurídico.

Arguye que emana con fuerza y entidad suficiente la procedencia del llamado a prosperar de las pretensiones y suplicas que ante esta jurisdicción se demanda, y que erigen con suficiencia, que el justo precio del valor

⁴ Folio 27C. Ppal No. 1.

⁵Folio 30-32 Ibidem

⁶Folio 126 C. Ppal No. 1

⁷Folio 131-132 Ibidem

⁸Folios 149 Cuaderno Principal No. 1

⁹Folios 594 C. Ppal No. 3

¹⁰Folios 595-604 C. Ppal No. 3



comercial del inmueble, para la fecha de los hechos, era bien partiendo del dictamen pericial rendido por el auxiliar de justicia JIMMY CALIZ FERNÁNDEZ el valor metro cuadrado era de \$52.350.00, para un justo precio del predio la suma de \$761.156.550.00, o bien tomando de referencia el experticio rendido por el perito ÁLVARO GALARZA, el valor del metro cuadrado era de \$52.500.00, para un justo precio del predio en la suma de \$763.931.643.75, precio que refleja lo contundente y sólida de la argumentación sobre la cual se cimienta la demanda, precio determinado pericialmente con la idoneidad profesional que demanda un avalúo objetivo, cierto, válido y real que comprenda y refleja las reales condiciones del valor comercial del inmueble, que predique un equilibrio contractual en un negocio causal dentro del tráfico jurídico, que se refleje en un justo precio que de manera uniforme concluye lo irrisorio del precio pagado.

4.2. Parte Demandada AERONÁUTICA CIVIL¹¹ : Se reitera en los argumentos esbozados en la contestación de la demanda, específicamente en lo relativo a que la compraventa de inmuebles por parte de las entidades públicas, está sujeto al procedimiento establecido en la Ley 9 de 1989 y 388 de 1997, en armonía con el Decreto 855 de 1994, donde necesariamente se debe tener como avalúo del inmueble el efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones de conformidad con el artículo 18 Ibidem, sin que le sea dable, a la Aeronáutica Civil, desatender el avalúo señalado por la entidad especializada en el tema, que para el caso es la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena, que está legalmente facultada para efectuar los avalúos de los inmuebles de las entidades públicas.

Manifiesta la demandada que sus actuaciones se han ajustado en todo momento a la normatividad vigente sobre la materia, en lo que hace referencia al avalúo previo para la adquisición de inmuebles y de otra parte ha dado cumplimiento a la normatividad que en materia Aeronáutica regula lo relacionado con adquisición de predios aledaños a los Aeropuertos del país en donde en todo momento debe imperar el interés general, frente al interés particular.

Con relación a la prueba, indica que los peritazgos efectuados dentro del proceso no tuvieron en cuenta las condiciones reales del inmueble a la fecha en que se celebró el contrato de compraventa; por lo que resulta que la prueba pericial obrante en el proceso es ineficaz e inocua para demostrar un precio distinto al que determinó la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena en el año 1999, en un avalúo que contiene fundamentos claros y completos que no fueron desvirtuados por la parte actora.

¹¹Folios 605-609 C. Ppal No. 3



4.3. Llamada en Garantía LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA y BOLÍVAR¹²: Argumenta que el papel en la negociación se redujo a realizar el avalúo del inmueble, fijándole a éste su valor real, sin que esto tuviera fuerza suficiente para que las partes se obligaran a contratar. En efecto, el avalúo practicado por la Lonja de Propiedad raíz de Cartagena no era una camisa de fuerza para la vendedora que tuvo la oportunidad de controvertirlo y en caso de no estar conforme, solicitar la práctica de otro avalúo, que eventualmente había podido ser el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entidad que seguramente habría fijado un precio muy inferior al que fijó a Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena, a juzgar por el avalúo catastral que certifican para los años solicitados; luego entonces, el avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena, es un simple concepto, sin entidad vinculante para las partes, por tanto, no está obligada la Lonja a concurrir a resarcir los posibles perjuicios solicitados por la parte demandante.

Finalmente, señala que recientemente el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de Cartagena ha sido ampliado y remodelado, lo cual permite asegurar que no será trasladado del sitio actual, y por ello, todos los terrenos aledaños y colindantes, entre ellos el que es objeto de controversia, no podrá tener destinación diferente a la de zona de influencia de tráfico aéreo, regulada mediante la Ley 89 de 1938 que crea la servidumbre de aeródromos y aeropuertos sobre los predios vecinos.

4.4. Ministerio Público: La agente del Ministerio Público no rindió concepto.

V. CONSIDERACIONES

5.1. Competencia.

El Tribunal es competente para conocer en primera instancia de la presente demanda, conforme lo establece el artículo 132 numeral 5º del Código Contencioso Administrativo, por tratarse de la acción contractual y su cuantía excede los quinientos salarios mínimos legales mensuales.

¹²Folios 610-613 C. Ppal No. 3



5.2. Control de Legalidad

Tramitada la primera instancia, no se observa causal de nulidad, impedimento alguno o irregularidad que pueda invalidar lo actuado, se procede a decidir la controversia suscitada entre las partes.

5.3. Problema jurídico.

Los problemas jurídicos se inician en determinar lo siguiente:

¿Existe caducidad de la acción de controversia contractual, cuando se presenta la demanda dos años después de suscrita la Escritura Pública que perfecciona la compraventa del inmueble objeto de lesión enorme?

Si la respuesta es negativa, la Sala entonces, entrara a estudiar los siguientes problemas jurídicos.

¿Establecer si la parte actora sufrió lesión enorme en la compraventa del bien inmueble constituido en el lote distinguido con el No 4, identificado con matrícula inmobiliaria No 060-78271, ubicado en la ciudad de Cartagena entre el margen que comprende la ciénaga de la virgen y el eje de la pista de aterrizaje del aeropuerto?

¿Determinar si el avalúo del inmueble objeto del contrato de compraventa elevado a Escritura Pública No. 3283 de 28 de diciembre de 1999, se realizó conforme a los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998?

5.4. Caducidad de la Acción

Sea lo primero analizar si ha operado el fenómeno de la caducidad de la acción, atendiendo que las demandadas proponen la excepción, con fundamento en que el término para presentar la demanda se encontraba vencido desde el día 10 de diciembre de 2001, habiéndose presentado la demanda 11 de enero de 2002, toda vez que la compraventa y la entrega real y material del inmueble se hizo el 10 de diciembre de 1999.

Esta Sala, considera que no puede tenerse como fecha para iniciar el conteo de la caducidad el 10 de diciembre de 1999, pues si bien es cierto, se había suscrito la promesa de compraventa en esa fecha, solo hasta el 28 de Diciembre de 1999 se elevó a Escritura Pública la mencionada venta, luego entonces, el término de los dos años comenzó desde el 29 de diciembre de 1999 y finalizando los mismos el 29 de diciembre de 2001, pero



como no es un día hábil para efectos judiciales, por encontrarse en vacancia judicial los despachos, la demanda debía ser interpuesta el primer día hábil del año siguiente, es decir, el día 11 de enero de 2002, como en efecto ocurrió, en consecuencia, los argumentos de esta excepción resultan infundados y no tiene la vocación de prosperar.

Establecida que la acción no está caduca, la Sala, descende en el estudio del caso sub examine partiendo de la tesis de esta Corporación.

5.5. Tesis de la Sala

La Sala señala que se negaran las pretensiones, porque el material probatorio recaudado en el proceso es insuficiente, toda vez que no se logró acreditar la lesión enorme alegada por la parte demandante y tampoco la alteración al equilibrio contractual; por el contrario, quedó probado que el avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar se encuentra ajustado a derecho.

En orden a resolver el presente asunto, la Sala primeramente se permitirá ahondar en el tema de (i) lesión enorme concepto y naturaleza; (ii) procedencia de la acción contractual para la declaratoria de lesión enorme; (iii) adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria; (iv) caso en concreto; (v) objeción del dictamen –características del error grave y (vi) conclusión.

5.6. Marco Normativo y Jurisprudencial

Sobre la naturaleza y concepto de la lesión enorme, el Consejo de Estado¹³ dispuso:

“2.2.1. La lesión enorme, concepto y naturaleza.

La doctrina nacional¹⁴ ha admitido que la lesión enorme no es otra cosa que un vicio objetivo, por el rompimiento del equilibrio en las relaciones contractuales y opera de manera autónoma e independiente de las calidades de las partes contratantes o de los actos de ellas; algunos doctrinantes¹⁵ sostenían que la lesión enorme constituía un vicio del consentimiento, pero en la actualidad, tanto a nivel doctrinal como jurisprudencial se ha impuesto el criterio de que la lesión enorme tiene fundamento en el equilibrio o equivalencia de las prestaciones mutuas que debe imperar en los contratos conmutativos, de tal suerte que la rescisión del

¹³Sentencia del 4 de diciembre de 2006, expediente 15707, la Sección Tercera del Consejo de Estado.

¹⁴ Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, Ediciones Librería El Profesional, Décima sexta edición, 2004, pág. 84.

¹⁵ Entre ellos el doctor Arturo Valencia Zea



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

Al respecto la Corte Suprema de Justicia¹⁶ ha hecho las siguientes precisiones:

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

También la jurisprudencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado, ha fijado su criterio en cuanto a la naturaleza de la lesión enorme, la cual considera como un vicio objetivo del contrato, a continuación se transcriben los apartes de la sentencia de 24 de septiembre de 2000¹⁷:

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

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

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

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

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

El justo precio se refiere al tiempo del contrato"

¹⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 14 de octubre de 1976.

¹⁷ Sentencia del 24 de septiembre de 2000, Exp. 12850, M.P. Maria Helena Giraldo Gómez.



De conformidad con los mandatos de la ley civil, es claro que el fundamento de la figura de la lesión enorme¹⁸ está contenido en la doctrina del justo precio, según la cual, el precio debe ser justo para alcanzar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes, por lo tanto se prohíbe pactar un precio lesivo para alguna de las partes que intervienen en la compraventa, vendedor o comprador, lo cual tiene su razón de ser en los principios de equidad y equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales; de tal suerte que el precio resulta lesivo para el vendedor cuando recibe menos de la mitad del valor justo del bien y para el comprador cuando paga más del doble del valor real.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia¹⁹ se ocupó de fijar los lineamientos que determinan la noción del justo precio, al respecto precisó: "La noción de justo precio como categoría jurídica es el punto de equilibrio a que aspira la contratación conmutativa. Pero no son pocos los factores que de hecho inciden en la formación de los precios, por lo que se encuentra allí una de las materias más investigadas y discutidas en economía política, seguramente a consecuencia del plano de relatividad en que se mueve, y por el peligro previsible de que la actividad de las transacciones languidezca por causa de inadecuada tutela de la ley, en menoscabo del espíritu de empresa como propulsor del crecimiento de la riqueza pública."

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

"Es ya materia conocida que en el Código Civil colombiano la lesión enorme obedece a un criterio meramente objetivo, según el cual basta con que el precio convenido entre los contratantes sea lesivo en la medida determinada por la ley, para que opere esa figura. Alejándose así de la teoría de la lesión como un vicio más del consentimiento, la lesión existirá independientemente de que el contratante haya tenido conocimiento de lo inequitativo del precio, o de que haya actuado bajo constreñimiento o engaño, o de que circunstancias apremiantes lo hayan impelido a contratar. Es suficiente, se repite, la discrepancia entre el precio justo y el precio convenido, siempre y cuando, por supuesto, la desigualdad traspase los límites establecidos en el artículo 1947 del Código Civil"²⁰.

Así las cosas, la Lesión enorme no constituye un vicio del consentimiento, sino que es un vicio objetivo del contrato, el cual se produce porque el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende o porque el justo precio de la cosa que compra el comprador, al tiempo del contrato, es inferior a la mitad del precio que pagó por ella.

¹⁸ La figura de la lesión enorme aparece en Roma, con Diocleciano y Maximiniano quienes consideraron que se configuraba la lesión enorme cuando ocurría una desproporción en el precio; bajo estos lineamientos Justiniano determinó la procedencia de la lesión enorme en la compraventa de inmuebles pero tan solo en favor del vendedor. El Código de Napoleón recogió la figura de la lesión enorme con fundamento en un vicio del consentimiento.

¹⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 10 de octubre de 1963.

²⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 9 de diciembre de 1999, expediente 5368.



5.7. Procedencia de la acción contractual para reclamar lesión enorme

Precisado lo anterior, procede la Sala a establecer la procedencia de la Acción Contractual, para el efecto se transcribe apartes de una sentencia del Consejo de Estado, donde nuestro máximo Tribunal Contencioso Administrativo apoyado en el código civil explica que cuando un contratista cree que el precio fijado en un contrato de compraventa no resulta ser objetivamente el real, debe utilizar la acción contractual, lo cual es posible de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 del Código Contencioso Administrativo, toda vez que la acción de controversias contractuales, no es restrictiva, luego entonces, con relación al contrato es posible pedir que se declare su existencia o su nulidad y que se hagan las declaraciones, condenas o restituciones, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento y que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios. Sobre este tópico ha precisado la Sala de lo Contencioso Administrativo sección Tercera Subsección C lo siguiente:²¹

“En oportunidades anteriores y en asuntos encaminados a obtener la rescisión del contrato de compraventa de inmuebles por lesión enorme, la Sala ha admitido su competencia, como también ha precisado sin lugar a equívocos, que la acción procedente es la contractual; es así como ha sostenido:

“Así las cosas, vistas las competencias radicadas en las jurisdicciones ordinaria y de lo contencioso administrativo en materia agraria, y aunque no se encuentre entre sus diferentes procesos el aludido por la actora habrá que concluir con apoyo en la jurisprudencia sentada por esta Sala en su sentencia de septiembre 15/83, ratificada en la de diciembre 4/89 y que ahora se reitera, que la competencia es de esta jurisdicción, por ser suya la relacionada con las controversias derivadas de los contratos administrativos (CCA, arts. 87, 131 y 132, num. 8º y 136 in fine).

En este orden de ideas, esta jurisdicción es la competente para conocer de la acción rescisoria por lesión enorme instaurada contra contratos celebrados por el Incora en compraventa de inmuebles rurales, en desarrollo de los fines perseguidos por la Ley 135/61 con las modificaciones introducidas por leyes posteriores, incluida la Ley 30 de 1988”.

En oportunidad posterior, la Sala reiteró su criterio respecto de la competencia que le corresponde para conocer de los procesos de rescisión del contrato por lesión enorme, en los siguientes términos: “... la lesión enorme es hecho que, de ser cierto, solo puede alegarse mediante el ejercicio de la acción contractual por rescisión del contrato de compraventa de inmueble por lesión enorme.

²¹SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN C. Consejera Ponente: OLGA MÉLIDA VALLE DE DE LA HOZ. Bogotá D.C., noviembre veintiséis (26) de dos mil quince (2015) Radicación: 25000232600020050018401 (40999) Actor: Bernal Bernal Montoya Bernal y Cia Ltda. Demandado: Instituto de Desarrollo Urbano IDU y otro Referencia: Acción Contractual



En anterior oportunidad la Sala acudiendo al Código Civil explicó que cuando un contratista cree que el precio fijado en un contrato de compraventa no resulta ser objetivamente el real, debe utilizar la acción contractual la cual se manifiesta, por el aspecto en comento, en la pretensión principal o de rescisión del contrato o responsabilidad contractual por lesión enorme, la cual es posible de acuerdo con lo dispuesto en el C.C.A. pues su artículo 87, sobre la acción de controversias contractuales, no es restrictivo en cuanto su objeto al prever que se podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad y que se hagan las declaraciones, condenas o restituciones consecuenciales, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento y que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios y "que se hagan otras declaraciones y condenas"

Así las cosas y teniendo en cuenta las normas legales y la jurisprudencia a que se ha hecho referencia, la Sala es competente para conocer del asunto materia de estudio".

Ahora bien, una vez establecida la procedencia de la acción contractual para reclamar que la AEROCIVIL complete el justo precio del inmueble, atendiendo que dicho inmueble se enajenó por menos de la mitad de su justo precio; entrará esta Corporación a revisar las normas que regulan la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, atendiendo que el contrato de compraventa celebrado entre las partes, tuvo origen en un trámite de enajenación voluntaria por la AEROCIVIL con el fin de obtener los predios necesarios para la ampliación y construcción de pista de aterrizaje del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, el cual se rigió por las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

5.8. Adquisición de Inmuebles por enajenación voluntaria.

Como lo que se discute es el precio de la venta, se transcribe el artículo 61 de Ley 388 de 1997, que a la letra reza:

"Artículo 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica
(...)



Parágrafo 2º.- Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte."

En cumplimiento del parágrafo dos del artículo citado se expidió el Decreto 1420 de 1998, donde se establecieron las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinaría el valor comercial de los bienes inmuebles, para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o forzosa y se dispone que para determinar el valor comercial de los mismos se hará mediante avalúo realizado por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, la entidad que haga sus veces, o las personas naturales o jurídicas, de carácter privado, registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

En el Decreto 1420 de 1998, además se establecen los parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos, disponiendo que las entidades encargadas de elaborarlos, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido, independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación, y especialmente los artículo 25 y 26 señalan:

"Artículo 25º.- Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

Artículo 26º.- Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine".

Así las cosas, determinada la procedencia de la acción contractual, el concepto de lesión y la normatividad que regula lo relativo a la adquisición



por enajenación voluntaria, específicamente en lo relativo al avalúo del predio, procede entonces la Sala a analizar el caso en concreto.

5.9 Análisis del caso concreto.

En el caso que nos ocupa, se trata de un contrato de compraventa celebrado entre las partes, el cual se origina en un trámite de enajenación voluntaria por la AEROCIVIL con el fin de obtener los predios necesarios para la ampliación y construcción de pista de aterrizaje del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, el cual se rigió por las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

La demandante fundamenta sus pretensiones en el hecho que AEROCIVIL no pago el justo precio del inmueble, el cual según su dicho sería \$998.500.000.00, configurándose lesión enorme por haber recibido una suma inferior a la mitad del justo precio del lote que vendió al tiempo del contrato.

5.9.1. Excepción Inepta demanda por indebida escogencia de la acción

Corresponde a esta Sala de decisión, pronunciarse sobre la excepción denominada Improcedencia de la Acción, ya que si esta prospera no existiría un pronunciamiento sobre el fondo del asunto, teniendo en cuenta que esta excepción es la de *inepta demanda por indebida escogencia de la acción*.

Indica las demandadas que la voluntad del agente comprador representante de la entidad pública está determinada por el experticio que obtenga como prueba del valor del inmueble que se pretende comprar, por lo que en esta clase de negocios sucede lo que en las ventas efectuadas por el ministerio de la justicia, donde no procede la acción rescisoria por lesión enorme.

Esta excepción, no está llamada a prosperar, atendiendo que la parte demandante no ha solicitado la rescisión por lesión enorme, toda vez que el inmueble fue declarado de utilidad pública, lo que impide dicha pretensión; ellos lo que han pedido es completar el justo precio, descontando una décima parte, puesto que al presentarse lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes inmuebles, el vendedor que ha vendido por menos de la mitad del precio justo o el comprador ha adquirido el bien por más del doble de su valor real, la parte afectada podrá intentar: i) la acción rescisoria para lograr el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones, ii) también podrá optar por el reajuste del precio recibido o pagado, al justo valor acreditado en el proceso con esta misma finalidad,



en los términos previstos por el artículo 1948 del Código Civil, pero en este caso, no puede optarse por la primera solución, es decir, que las cosas se retrotraerían al momento inicial, es decir, hasta antes de la celebración del contrato, pues como se dijo el predio se adquirió para la ampliación o construcción de una pista para el Aeropuerto, luego entonces, solo es dable por los vendedores obtener el reajuste del precio injusto, tal como lo ha manifestado la jurisprudencia.

El fundamento jurídico de esta excepción consiste en determinar si la acción de lesión es procedente cuando existe una venta forzada por la declaratoria de utilidad pública del bien objeto de la misma.

La respuesta a este interrogante se encuentra en la jurisprudencia transcrita en el numeral 5.7 de esta providencia, cuando el Consejo de Estado ha establecido que la acción procedente para la declaratoria de la lesión enorme es la acción contractual y adicionalmente ha manifestado, que la misma es procedente, para las enajenaciones que tienen como origen la expropiación, incluido dentro de este proceso las diferentes fases que se pueden dar de acuerdo a la naturaleza del bien, como es la declaratoria de utilidad pública, luego la fase de la enajenación voluntaria y por último la expropiación. Si es procedente la acción aún en la última etapa en donde no hay acuerdo de voluntades, sino venta forzada, con mayor razón es procedente para las demás, donde existe un acuerdo de voluntades, ya que lo que se discute a través de la acción es la indemnización o precio del inmueble.

En este caso, lo que quieren los demandantes es que se revise el precio de la compraventa plasmada en la Escritura No. 3283 de 28 de diciembre de 1999, la cual se enajenó voluntariamente el Lote distinguido con el número 3, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-78271, por los demandantes a favor de la AERONÁUTICA CIVIL; aclarando que el inmueble había sido declarado de utilidad pública. La Sala, simplemente reitera que como se trata de un negocio jurídico de compraventa de un inmueble, la acción procedente es la contractual y a través de ella deben discutirse todas las vicisitudes que afectan dicho contrato, como quedó establecido en acápites anteriores de este proveído.

En consecuencia, esta excepción no está llamada a prosperar, porque se ejerció la acción procedente.

Determinada la procedencia de la acción contractual, se procede a analizar las pruebas recaudadas en el plenario, con el objeto de determinar si hay lugar a acceder a las pretensiones.



• **Pruebas:**

Documental

- Folio de matrícula inmobiliaria No. 060-78271 del predio identificado como lote 3 Barrio Canapote (folios 40-46)
- Solicitud de la aeronáutica a la lonja de propiedad raíz de Cartagena, para que designe un perito para realizar los avalúos de varios inmuebles, entre esos, el lote 3 (folio 66)
- Peritazgo de la rendido por la Lonja Propiedad Raíz de Cartagena (folios 67-78)
- Comunicación de 14 de octubre de 1999, donde la AEROCIVIL le informa a la Lonja de propiedad raíz de Cartagena, que los propietarios de los terrenos presentaron una declaración de nulidad por considerar que hay inconsistencias en el avalúo practicado (folio 80)
- Ratificación del avalúo realizado por la Lonja por considerar que la proximidad a la pista de aterrizaje hace imposible cualquier proyecto de construcción de vivienda (folios 81-82)
- Promesa de Compraventa No. 003-CV en el que se identificaba a la actora como promitente vendedor y a la demandada como promitente compradora del Lote de Terreno No. 003 (según carta catastral Lote No. 0004), con folio de matrícula No. 060-78271, ubicado en el Distrito de Cartagena, por valor de \$199.700.000.00. (folios 83-88).
- Copia de la Escritura Pública No 3283 del 28 de Diciembre de 1999, otorgada por la Notaría 57 del Círculo de Bogotá, que contiene la venta de Celia Cristina Saladén de Pinzón a la Aeronáutica Civil del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-78271 y el referencia Catastral 01-02-0905-0004-000. (folios 167-171).
- El impuesto Predial Unificado para los años 1998 y 1999 (Folios 172)
- Carta Catastral Urbana - Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". (folio 173)

Testimonios.

En lo que respecta a los testigos MIGUEL MENDEZ y JOAQUIN GOMEZ POMBO no realizaron su declaración tal como aparece en el expediente.

Prueba Pericial

Ingeniero JIMMY CALIZ FERNÁNDEZ ²²

²²Folios 265-285 C. No. 2



Ingeniero ÁLVARO GALARZA ACEVEDO²³

En particular, el debate probatorio está encaminado a determinar la existencia de una Lesión enorme en el contrato suscrito por las partes y cuyo objeto era la adquisición de varios lotes para la ampliación y construcción de pistas de aterrizaje del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de Cartagena.

En el presente caso, está demostrada el contrato de compraventa del lote No. 3 ubicado en Cartagena, entre el margen que comprende la ciénaga de la virgen y el eje actual de la pista de aterrizaje del aeropuerto, identificado con folio de matrícula No. 060-78271, por valor de \$199.700.000.00, conforme con el avalúo que realizó la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, el cual señala²⁴:

""DESCRIPCIÓN GENERAL", y subtitulado como "DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES DE LA ZONA QUE OCUPAN LOS TERRENOS"

"Los lotes de terreno no son aptos para la construcción de vivienda y usos complementarios tal como lo define el Plan de Desarrollo de Cartagena - Código de Urbanismo (Acuerdo No 44 de Diciembre 26 de 1.989) y el Manual de Ordenamiento Administrativo del Espacio Urbano (Acuerdo No 023 Bis de Noviembre 26 de 1.996), dado que este sector está constituido como Zonas de Reserva Ecológicas y Manejo Ambiental y Zonas de Alto Riesgo.

(...)

ZONAS DE ALTO RIESGO:

Artículo 43. Definición: Para efectos de la aplicación del presente acuerdo, se definen como zonas de alto riesgo para vivienda aquellas que en su ubicación en sitios anegadizos, sujetos a derrumbes y deslizamientos, sujetos a contaminación por gases o partículas en suspensión, o de otra forma, presenten condiciones insalubres para las viviendas y altos riesgos para sus habitantes.

Artículo 44. Señálense como Asentamientos humanos de alto riesgo, al tenor de las definiciones establecidas por la Ley 09 de 1989:

.- Por amenazar erosión, estar sujetas a derrumbes y deslizamientos....

.- Por estar expuestas a inundaciones y estar localizadas algunas áreas en zonas de control de navegación y seguridad aeronáuticas, zonas aledañas a los cuerpos de agua:

-Caño Juan Angola

Torices orilla del Caño.

San José sector Aeropuerto.

²³Folios 524-530 C. No. 3

²⁴Folios 71-77



San Pedro (Canapote)

- Por estar localizadas en zona de industria pesada con altos niveles de contaminación

D).- Por estar localizados en la margen de la Ciénaga de la Virgen, a orillas de los terrenos que han sido rellenados por el Instituto de Crédito Territorial hoy INURBE:

-Asentamientos humanos, sectores en la Zona Sur-oriental.

Por las Normas anteriormente descritas, se infiere que los predios materia de esta valuación carecen de interés para el común mercado inmobiliario, y solo se ve como presunto interesado en el mediano plazo la Aeronáutica Civil para sus planes de expansión de acuerdo con los pormenores de su Plan Maestro de los años 2000 en adelante, tales como la ampliación o construcción de una nueva pista de aterrizaje para el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, localizado en zona institucional.

(...)

8. CONCLUSIONES:

Al presente estudio no se puede aplicar la metodología que normalmente se utiliza, pues por las restricciones impuestas por el Plan de Desarrollo Distrital, estos predios no pueden ser desarrollados para fines comerciales. Por ende, le daremos un valor teniendo como base únicamente el interés que eventualmente tendría la Aeronáutica Civil para sus planes de expansión. (...)

En consecuencia, teniendo en cuenta el valor imperante en la zona, con base en el uso que se le puede dar, pues de acuerdo a las normas del suelo existentes está considerado como Zonas de Reserva Ecológica y Manejo Ambiental y Zonas de Alto Riesgo, estimamos que el precio del metro cuadrado podría ser de \$10.000.00, quedando incluido en este precio el valor agregado por el posible interés en su adquisición por parte de Aerocivil."
(Subrayas de la Sala)

De lo anterior, se infiere que el precio del lote, se estableció respetando el procedimiento y trámite regulado en la Ley para Adquisición de Inmuebles por enajenación voluntaria, donde el precio de adquisición del inmueble fue conforme al avalúo realizado por un perito inscrito en la lonja de propiedad raíz de la ciudad, es decir, tal como lo señala el artículo 61 de la ley 388 de 1997, además, en cumplimiento del Decreto 1420 de 1998, el experto elaboró el avalúo, especificando el método utilizado y el valor comercial definido, independizando el valor del suelo, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Ahora bien, la pericia anterior no es aceptada por la demandante, con el argumento que el plano oficial del Ordenamiento Territorial de Cartagena, señala como polígono urbanístico para los terrenos objetos de análisis el de zona residencial de Proyectos Especiales, lo cual significa que el terreno si posee un uso urbano definido bajo parámetros arquitectónicos homogéneos, teniendo como uso principal el de vivienda; para demostrar



su dicho solicitó la práctica de un dictamen pericial realizado por el Ingeniero JIMMY CALIZ FERNÁNDEZ²⁵, quien señala:

- Que el predio se encuentra ubicado en el sector comprendido por la Ciénaga de la Virgen, el Caño de Juan Angola y la Pista de Aeropuerto.
- Que el predio cuenta con todas las factibilidades de los distintos servicios, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía local y gas natural.
- Que se puede acceder además de la proyectada calle 80 según la carta catastral urbana Mz S No. 905 parte A sector No. 2 de IGAC, por vía terrestre por la carretera al mar o anillo vial y acuático por cualquiera de las riveras de la ciénaga de la virgen.
- Que cuenta con servicio urbano o intermunicipal por la carretera al mar o anillo vial, permitiendo el acceso por caminos peatonales.
- Que el predio se ha podido aprovechar para desarrollar cualquier tipo de proyecto de construcción, ya sea de vivienda, recreacional, deportivo, turístico o de cualquier índole sin menoscabo de su valor comercial.
- Que el auge urbanístico tomado por la zona norte, potencializaban el desarrollo que podría obtener el sector, sin ningún impedimento por la limitación que le produjera la colindancia con la pista de aterrizaje, sobre todo porque más temprano que tarde el Distrito de Cartagena y el DNP tendrán que decidir sobre su reubicación.
- Que existe variedad de estratos sociales con la pista de aterrizaje de por medio.

Para efectos de determinar el avalúo, no indica cual es la metodología utilizada, solo relaciona 2 predios que el Distrito de Cartagena de Indias recibe como dación en pago, el primero con un terreno de extensión superficial de 14.243 m², por un valor equivalente a \$93.500.00 m², y un segundo predio con área de extensión de 24.228 m² por un valor equivalente a \$187.000.00 m², terrenos que eran necesarios para la realización del proyecto la Bocana. Igualmente menciona el perito que tiene conocimiento de otros avalúos realizados en el sector cercano a la Boquilla y Cielo Mar en el año 1995 realizados por el señor Humberto Barona a Camilo Namén Rapalino, por un valor estimado de \$150.000.00 m².

Concluyendo la auxiliar de justicia que efectuando los cálculos con cada parámetro que incide en el valor del avalúo, el valor comercial por metro cuadrado del lote No. 4 es de \$52.350 M², manifestando lo siguiente:

²⁵ Folios 278-280 C Ppal No. 2



“Efectuados los cálculos con cada uno de los parámetros que inciden en el valor del avalúo, maximizando los índices limitantes, como es la normatividad que rige por colindancia con una pista de aterrizaje de un Aeropuerto con operación regular, restricción por seguridad para utilizar la proyectada calle 80, y minimizando el valor agregado de los índices que lo valorizan, como son la regulación de las inundaciones por la construcción en esa (sic) entonces de los proyectos de la Bocana estabilizadora de mareas y la Vía Perimetral por la margen occidental de la Ciénaga de la Virgen, **encontramos un valor comercial para la fecha de la negociación de Cincuenta y Dos Mil Trescientos Cincuenta Pesos Moneda Corriente por Metro Cuadrado (\$ 52.350, 00/M²).**” (Negritas del texto)

5.10 Objeción al Dictamen

Como primera medida, esta Corporación, considera conveniente transcribir lo que el Consejo de Estado ha establecido con relación a la objeción por error grave, señalando el máximo Tribunal Administrativo²⁶ la noción y características, del mencionado error, así:

“PRUEBA PERICIAL - Objeto / OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE - Características / ERROR GRAVE - Noción

La finalidad del experticio como medio probatorio es la de verificar hechos que interesan al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos (artículo 233 del Código de Procedimiento Civil). De conformidad con el numeral 5 del artículo 238 del C. de P. C., cualquiera de las partes de un proceso judicial –también ambas partes- puede hacer manifiesto su desacuerdo con el trabajo del experto y señalar los motivos por los cuales considera que el dictamen se equivocó de manera grave, según los dictados del numeral 4 del mismo artículo. Se precisa que para que se configure el “error grave” en el dictamen pericial se requiere de la existencia de una equivocación en materia grave por parte de los peritos, una falla o dislate que tenga entidad suficiente para llevarlos a conclusiones igualmente equivocadas, tal y como lo exigen los numerales 4° y 5° del artículo 238 del C. de P. C.; La Jurisprudencia de la Sala, desde tiempo atrás, se ha referido al tema de la objeción por error grave; se cita in extesum la Sentencia de la Sección Tercera de mayo 5 de 1973 -Radicación 1270, con ponencia del Magistrado Carlos Portocarrero Mutis- por cuanto efectúa un recuento importante acerca del significado de la objeción por error grave. A manera de conclusión puede afirmarse que para la prosperidad de la objeción por error grave es preciso que el dictamen esté elaborado sobre bases equivocadas, de una entidad tal que conduzcan a conclusiones equivocadas; estas equivocaciones deben recaer sobre el objeto examinado y no sobre las apreciaciones, los juicios o las inferencias de los peritos. Los errores o equivocaciones bien pueden consistir en que se haya

²⁶CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. Consejero ponente: MAURICIO FAJARDO GÓMEZ. Bogotá D.C., quince (15) de abril de dos mil diez (2010) Radicación número: 19001-23-31-000-1996-08007(18014) Actor: INVERSIONES AGROCOMERCIALES L.J. LTDA. Demandado: CORPORACIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE LA CUENCA DEL RIO PAEZ Y ZONAS ALEDAÑAS-CORPOPAECES-



*tomado como objeto de observación y estudio uno diferente a aquél sobre el cual debió recaer el dictamen o que **se hayan cambiado las cualidades o atributos propios del objeto examinado por otros que no posee**, de una forma tal que de no haberse presentado tales errores las conclusiones del dictamen hubieren sido diferentes, como ha expresado la jurisprudencia, el dictamen se encuentra "en contra de la naturaleza de las cosas, o la esencia de sus atribuciones". (Negrillas y Subrayas de la Sala)*

Establecido lo anterior, se resalta que el dictamen rendido por el Ingeniero Jimmy Cáliz Fernández, fue objetado por **error grave** por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena²⁷ y la Aeronáutica Civil²⁸ ; ambas objeciones coinciden en afirmar que atendiendo las circunstancias del lote (no tiene uso del suelo, único potencial comprador es Aerocivil, alta contaminación auditiva, predio en zona del alto riesgo, reserva ecológica etc.) no entiende cómo puede tener un valor comercial mayor al establecido en el año 1999, donde el inmueble presenta las mismas características de esa época; además que no se puede realizar un estudio comparativos con los diferentes predios que se dieron por pago al Distrito de Cartagena, porque sobre los mismos se desconoce si tienen iguales o similares características que el Lote No. 4, pues no se indica si están ubicados en el mismo sector, si tienen vías de acceso, si tienen potenciales clientes, si tienen servicios públicos y transporte público, razones que les permite concluir a los objetantes, que los predios comparados son totalmente distintos, por lo que no pueden tenerse como referentes.

Además, que el perito se equivoca cuando ubica el inmueble en el sector de **cielo mar**, es decir, en una zona residencial de proyecto especial, olvidando que el predio está ubicado en una zona rural, de reserva ecológica y manejo ambiental y zona de alto riesgo, tal como lo señala el Acuerdo 023 Bis de 26 de noviembre de 1996.

En ambas objeciones se resalta que el auxiliar de la justicia, concluye que el avalúo comercial del predio asciende a \$52.350.00 m², sin mencionar las limitaciones que tiene el inmueble para la construcción, por la cercanía a la pista de aterrizaje del aeropuerto, pero a pesar de ello, maximiza su valor por la potencialidad de la zona, indicando circunstancias que a la fecha de negociación no existían y aún hoy día no han pasado, como que el aeropuerto debe ser reubicado por el Distrito, que existirá un proyecto donde se construya una vía de acceso por la calle 80, que es factible que se instalen los servicios públicos en el lote.

²⁷Folio 392-402

²⁸ Folios 426-428



Las demandadas deprecaron dentro de la objeción la práctica de otro dictamen pericial, el cual fue realizado por el Ingeniero ALVARO GALARZA ACEVEDO²⁹, quien en su experticia señala sobre el lote No. 4 del plano, pero No. 3 según folio de matrícula inmobiliaria:

- Que no existen construcciones en el área.
- Que no tiene servicios públicos domiciliarios
- Vías internas no existen, las vías de acceso son por tierra, desde el **barrio San Francisco** y el Aeropuerto y por vía Acuática por la Ciénaga de la Virgen.

Concluyendo el perito lo siguiente:

“ AVALUO (sic) ESTIMADO DEÑ (sic) PREDIO:

Con base en información obtenida en datos de negociaciones ejecutada en la zona, que me permito relacionar a continuación:

PROPIEDARIO (sic)	AÑO DE VENTA	AREA (m ²)	VALOR DE VENTA (\$/m ²)
Ivonne Restrepo S.	1999	14.245.00	\$93.500.00/m ²
Ivonne Restrepo S.	1999	38.470.00	\$187.000.00/m ²
Camilo Name R.	1995	3.000.00	\$150.000.00/m ²
Valor Promedio			\$143.500.00/m ²
VALOR ASUMIDO			\$150.000.00/m ²

FACTORES QUE INFLUYEN EN LA ESCOGENCIA DEL VALOR FINAL:

Debido a la ubicación del inmueble en estudio, es obligatorio y estricto cumplimiento de las normas del POT de la ciudad de Cartagena, en lo que se refiere a la altura de las construcciones, que no pueden sobrepasar el nivel de un piso. Esto hace que el valor del predio sea disminuido en el 65%, lo cual indica que el mismo se reduce a la suma de \$52.500.00/m².”

Sobre la pericia, la jurisprudencia tiene por establecido que la prueba pericial es el medio idóneo, adecuado y determinante para demostrar la lesión enorme, porque ella permite establecer si el precio pactado en el contrato corresponde al justo valor de la cosa transferida al tiempo de celebrar la compraventa, pero también es claro que dicho dictamen debe ser valorado por el juez “para verificar la firmeza, precisión y calidad de los

²⁹Folio 524-531 C ppal No. 3



fundamentos en que se sustenta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 241 del C. de P. Civil".

Así las cosas, a juicio de la Sala los dictámenes que fueron practicados dentro del proceso, no pueden ser tenidos en cuenta, porque le atribuyeron cualidades que el lote No. 3 no tiene, pues a pesar que ambos peritos indican que el predio no tiene servicios públicos, no tiene vías de acceso independiente, no tiene construcciones, ni explotación económica del suelo, ni otras ofertas de compras, aceptan el auxiliar de la justicia GALARZA ACEVEDO que el predio presenta limitaciones en la edificación, debido a la cercanía a la pista con el aeropuerto, solo pueden construir edificaciones de 2 niveles, además la contaminación auditiva, por el ruido del aterrizaje y despegue de los aviones, pero a pesar de ello, ambos ingenieros, tal como lo afirma la demandada, relacionan distintos predios que fueron dados en pago al Distrito de Cartagena, pero los mismos no tienen similares características al lote que nos ocupa, es decir, que lo está comparando con distintos inmuebles que no presentan características de suelo coincidente que permitan inferir que el valor comercial del inmueble sea mayor.

Continuando con la argumentación anterior, la Sala encuentra que el primero de los peritos toma como referencia la cercanía del inmueble objeto de este proceso con el sector **cielo mar** y el segundo manifiesta que el acceso vía terrestre es por el barrio **San francisco**; sin embargo, la diferencia en el avalúo del metro cuadrado entre uno y otro dictamen es de CIENTO CINCUENTA PESOS (\$150.00); tal similitud, en vez de servir de congruencia a los dos experticios, sirven de contradicción, veamos porque:

El sector de cielo mar, esta estratificado en estratos de 5 y 6 y el del barrio San Francisco su estrato está entre 1 y 2, lo que lleva a que los precios son totalmente distintos; luego no puede haber similitud, en los avalúos, ya que los colindantes uno puede mejorar el precio (cielo mar) y el otro lo puede decrecer (san francisco), entre ellos, su cercanía con la denominada vía perimetral. En conclusión, los peritazgo, a pesar de tomar referencia común, tienen sustanciales diferencias en la razón de ser de su dicho, lo que lleva apartes de los mismos.

El perito CALIZ FERNÁNDEZ, no menciona toda las condiciones y limitaciones que presenta el predio como (i) su cercanía a la pista del aeropuerto que impide construcciones superiores a dos plantas, (ii) ser un inmueble de alto riesgo, (iii) estar en zona de reserva ecológica y manejo ambiental; pero a pesar de ello, se apoya en elementos que no existían para la fecha de la adquisición del bien inmueble, como las proyecciones de la calle 80, las construcciones de la Bocana y del Anillo Vial y la reglamentación del Plan de ordenamiento Territorial que data del año 2001, cuando no se puede



desconocer que el avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz se hizo en el año 1999, bajo otras condiciones normativas (Acuerdo 023 Bis 26 Nov/1996), luego entonces, no podría el auxiliar de justicia basarse en circunstancias inexistentes para la época en que se hizo la negociación.

En consecuencia, tal como lo señala la Jurisprudencia del Consejo de Estado, relativa a la existencia del error grave, cuando *"se hayan cambiado las cualidades o atributos propios del objeto examinado por otros que no posee"*. Vemos que en el presente asunto ambos peritos le atribuyen a lote No. 3, cualidades o atributos que no posee, puesto los ingenieros lo comparan con predios que presentan características distintas al inmueble que debían avaluar; además el auxiliar de justicia Cáliz, analiza aspectos en su experticia que no habían ocurrido para la fecha que se realiza la adquisición por enajenación voluntaria, pues el POT es el Decreto 0977 de 2001, es decir, dos años después que se realizó la compraventa (28/Dic/99) y menciona el proyecto de la calle 80, construcciones de la Bocana y del Anillo vial, la posible reubicación del aeropuerto, para efectos de establecer el valor comercial del inmueble, cuando no se puede pasar por alto, las limitaciones en edificación que presenta el Lote por la cercanía con la pista de aterrizaje del aeropuerto, hecho que no ha desaparecido, pues como lo indica la demandada el Aeropuerto Rafael Núñez fue remodelado, lo que permite colegir, que no será trasladado, luego entonces, esas condiciones adversas persisten.

Esta Corporación, considera que la prueba pericial no logra demostrar la lesión enorme alegada por la parte demandante; por lo tanto, **prospera la objeción por error grave propuesta por la Aeronáutica Civil y la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar**; así las cosas, corresponde estudiar si existe el menor precio en la compra venta mencionada, tomando como base el avalúo catastral para la época en que ella se realizó.

Para tal fin, la Sala trae a colación la definición de Avalúo Catastral.

El Decreto 3496 de 1983 *"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones"*.

"Artículo 7º.- Avalúo catastral. El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigaciones y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.



Parágrafo.- Conforme al artículo 11 de la Ley 14 de 1983, en ningún caso los inmuebles por destinación constituirán base para la determinación del avalúo catastral."

Para el Tribunal, el avalúo que se tuvo en cuenta para la adquisición por enajenación voluntaria del lote No. 3, fue elaborado por la entidad competente y ajustado a los parámetros que exige el Decreto 1420 de 1998, además el valor de la venta fue superior al valor establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, tal como consta a folio 238, donde se consigna que el valor del avalúo para el año 1999 era de \$169.315.000.00 y el valor pagado por la AEROCIVIL fue de \$199.700.000.00, diferencia de \$30.385.000.00 que no genera la lesión consagrada en el artículo 1947 del Código Civil Colombiano.

Se destaca , que en el plenario está demostrado que el avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena, se encontró ajustado a derecho y obedeció al procedimiento que viene señalado en la Ley 388 de 1997 y Decreto 1420 de 1998; igualmente quedó probado que la hoy demandante no estaban de acuerdo con el valor de dicho avalúo, por lo que presentaron una reclamación o rechazo de la experticia, la cual fue resuelta por la Lonja confirmando el avalúo de \$10.000 el M², atendiendo, las condiciones especiales del predio y las limitaciones en edificación por la cercanía a la pista de aterrizaje del aeropuerto y por ser considerado un bien de Reserva ecológica y manejo ambiental y está ubicado en una zona de alto riesgo.

En consecuencia, al prosperar la objeción por error grave de los dictámenes periciales y no existir la diferencia requerida en el avalúo catastral para que se configure la lesión enorme, la pretensión de indemnización por esta figura que resuelve los problemas jurídicos principales, lleva a la negación de las pretensiones principales, puesto que le correspondía a la parte demandante demostrar la lesión y al no hacerlo no puede salir avante sus aspiraciones.

Pretensión subsidiaria

Procede esta Judicatura a estudiar la pretensión subsidiaria, relativa a la alteración del equilibrio contractual, la cual tiene los mismos fundamentos de la lesión enorme e igualmente se analizara la excepción denominada Inoperancia del Restablecimiento del Equilibrio Contractual.

La parte demandante finca su pretensión en el hecho que no recibió el justo valor del inmueble que enajenó a la entidad pública demandada, de otro lado, la parte demandada manifestó en su excepción que la actora



formuló pretensiones subsidiarias para que se declare que se alteró gravemente el equilibrio contractual con las partes, empero olvidó las razones de hecho que pongan en evidencia su derecho sustancial, económico y financiero.

Esta Corporación, no accederá a esta pretensión, puesto que no nos encontramos ante un contrato de Ley 80 de 1993, lo que hace improcedente mencionar alteración del equilibrio contractual, propia de este tipo de contratos, en este caso se trata de una adquisición de un inmueble por enajenación voluntaria, donde la figura a utilizar es la lesión enorme; por lo que, se reitera en los argumentos expuestos anteriormente con relación a la lesión enorme, en lo relativo que no se demostró por la parte actora dicha afectación, porque la demandante no expuso sus razones de hecho, ni logró demostrarlos mismos; en tal virtud, no hay necesidad de analizar la excepción propuesta.

5.11. Conclusiones

- Que la acción contractual es la procedente, cuando se pretende la declaratoria de la lesión enorme de la compraventa de un inmueble, a pesar que ella se haya realizado en la etapa de enajenación voluntaria, dentro de un proceso de expropiación por declaratoria del bien de utilidad pública.
- Que la parte demandante no pudo demostrar que la compraventa celebrada a través de la Escritura Pública No. 3283 de 1999, fue realizada por menos del 50% del justo precio, atendiendo que el avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena, se encuentra ajustado a derecho y conforme a las leyes existentes.
- Que la parte demandante no logra demostrar la lesión enorme alegada, atendiendo que los dictámenes periciales practicados incurrieron en error grave, al valorar circunstancias y atribuciones que el lote a avaluar no tiene, en otras palabras, porque se cambió "cualidades o atributos propios del objeto examinado por otros que no posee"³⁰
- Que la alteración del equilibrio contractual en la compraventa del bien objeto de Litis, no es aplicable a la misma, porque no estamos frente a un contrato regido por la Ley 80 de 1993; además, que fueron

³⁰Consejo de Estado. sala de lo contencioso administrativo. Sección terceraconsejero ponente: Mauricio Fajardo Gómez. Bogotá d.c., 15 de abril de 2010 radicación número: 19001-23-31-000-1996-08007(18014) actor: inversiones agrocomerciales.l. Itda.Demandado: corporación para la reconstrucción de la cuenca del río páez y zonas aledañas-corpopaeces-



las mismas razones esbozadas en la pretensión principal, las cuales fueron negadas por falta de prueba.

De contera, se denegarán las pretensiones de la demanda.

VI. COSTAS

Toda vez que no se evidencia temeridad, ni mala fe de las partes, la Sala se abstendrá de condenar en costas de conformidad con lo reglado en el artículo 171 del C.C.A., modificado por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998.

VII. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Contencioso Administrativo de Bolívar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

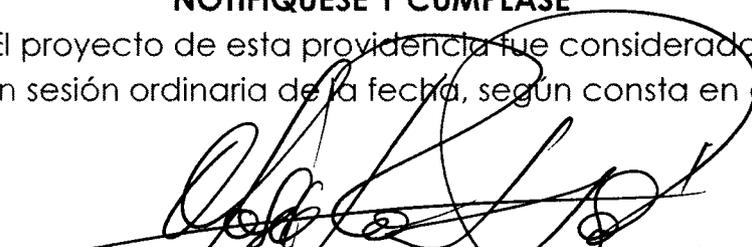
PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda instaurada por los señora CELIA CRISTINA SALADÉN DE PINZÓN contra la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL –AEROCIVIL y la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA Y BOLÍVAR, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

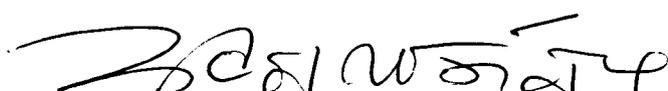
SEGUNDO: SIN COSTAS en esta instancia.

TERCERO: Si esta providencia no fuere apelada, una vez en firme, **ARCHÍVESE** el expediente previas las anotaciones de ley en los libros y sistemas de radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Constancia: El proyecto de esta providencia fue considerado y aprobado por la Sala, en sesión ordinaria de la fecha, según consta en acta No. 085


MOISÉS RODRÍGUEZ PÉREZ
Magistrado Ponente


EDGAR ALEXI VÁSQUEZ CONTRERAS
Magistrado


LUÍS MIGUEL VILLALOBOS ÁLVAREZ
Magistrado