

RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME DE CONTRATO DE COMPRAVENTA - PARTE DEMANDANTE NO LA PROBÓ: no se encontró debidamente acreditado el precio real del inmueble al momento de la negociación, como elemento necesario para la prosperidad de la pretensión.

“Bajo el tenor de lo expuesto, se responde el problema jurídico planteado en la parte inicial de este fallo de manera negativa, en el sentido de entender que no se encontró debidamente acreditado el precio real del inmueble al momento de la negociación, como elemento necesario para la prosperidad de la pretensión de rescisión por lesión enorme”.

LESIÓN ENORME EN CONTRATO DE COMPRAVENTA: concepto.

RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME DE CONTRATO DE COMPRAVENTA - OBJETO DE LA PRUEBA: precio pactado en la negociación y valor real del inmueble para la fecha de suscripción del contrato.

RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME DE CONTRATO DE COMPRAVENTA - CARGA DE LA PRUEBA: recae sobre la parte demandante.

“Ahora, como se advirtió en los primeros párrafos de este acápite considerativo, quien exige la declaración de la lesión enorme contractual en el campo de la compraventa de inmuebles, le corresponde demostrar fehacientemente, el valor de dicho bien al momento de la suscripción del contrato, ello con el fin de lograr la prosperidad de sus pretensiones. Lo anterior, significa que la carga de la prueba sobre tan trascendental aspecto, reposa en la parte demandante.

Sin embargo, muy lejos de lo anterior, los dictámenes periciales aportados por la parte actora, en quien se insiste, reposaba la carga de la prueba, no son suficientes para determinar ni siquiera con mediana certeza el precio histórico buscado; por el contrario, muchas dudas dejan sobre el tema”.

RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME DE CONTRATO DE COMPRAVENTA - VALORACIÓN DE DICTÁMENES PERICIALES: el dictamen debe estar acompañado de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

Magistrado Ponente:
Dr. GABRIEL GUILLERMO ORTIZ NARVÁEZ

Referencia: Apelación de Sentencia en
proceso verbal
Proceso No.: 2019 - 00014 - 02 (567-02)
Demandante: MARIO BARAHONA HOYOS
Demandado: GUIDO FERNANDO PAREDES
AGUIRRE y otro

San Juan de Pasto, diez (10) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pasto al interior del asunto de la referencia, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones y fundamento fáctico de la demanda.

El señor MARIO ROMAN BARAHONA HOYOS a través de su apoderada judicial, interpuso demanda en contra de DIEGO OLEGARIO ARCOS INSUASTY y GUIDO FERNANDO PAREDES AGUIRRE, con el fin de que agotados los trámites del otrora proceso ordinario, actualmente verbal, se concedan sus pretensiones declarativas de existencia de lesión enorme en la celebración del contrato que consta en la escritura pública No.

689 del 24 de abril de 2012, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Pasto, sobre el inmueble identificado con No. de M.I. 240 – 48405 de la ORIP de esta ciudad.

Al respecto, comentó en la demanda que el 24 de abril de 2012 las partes suscribieron el mencionado contrato de compraventa cuyo objeto material es el bien inmueble al que se ha hecho referencia en el anterior párrafo, por un precio de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00).

Se advierte que para la fecha de celebración del acuerdo de voluntades, el bien inmueble estaba valorado en OCHOCIENTOS ONCE MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL PESOS, de lo cual surge evidente la desproporción en referencia al precio pagado por los compradores, tipificando una lesión enorme.

Entregado el inmueble, el demandante presentó una reclamación ante los compradores, motivo por el cual el 5 de septiembre de 2012 se acordó un reajuste en el precio, por el valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00), es decir, adicionaron SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000.00) a lo inicialmente pactado. Sin embargo, aún se sigue configurando la lesión enorme.

2. Trámite de primera instancia y contestación de la demanda.

El conocimiento de la demanda le correspondió al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pasto, despacho judicial que procedió a la admisión y notificación de la misma, conforme

puede verse en el auto de treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciséis (2016) legajado a folio 25 del cuaderno principal.

Así, agotados los trámites pertinentes a la notificación de la demanda, los señores DIEGO OLEGARIO ARCOS INSUASTY y GUIDO FERNANDO PAREDES AGUIRRE a través de su apoderada judicial, procedieron a contestarla, refiriéndose de manera expresa a cada uno de los hechos, oponiéndose a las pretensiones, aportando y solicitando la práctica de pruebas.

En resumen, la parte demandada aceptó la celebración del contrato, tal como lo había manifestado el actor. Sin embargo, a pesar de que se hizo constar que el precio era de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00), en realidad los compradores pagaron CIENTO VEINTE MILLONES (\$120.000.000.00), siendo este el valor real de la negociación, agregando que para la fecha de suscripción del acuerdo, el predio no valía OCHOCIENTOS ONCE MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$811.085.000.00), sino que su valor comercial era de apenas CIENTO SESENTA MILLONES (\$160.000.000.00).

Como consecuencia, propuso las excepciones de mérito que denominó: *“inexistencia de lesión enorme”, “imposibilidad de haber sufrido lesión enorme el vendedor por profesión de abogado y experiencia y trayectoria en el campo de los negocios”, “mala fe en el demandante”, “inexistencia de lesión enorme y perjuicios derivada de las escrituras de compra y posterior venta del mismo inmueble”* y la innominada.

Luego, conforme a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, se corrió traslado de las excepciones de mérito propuestas, término dentro del cual la parte actora realizó el respectivo pronunciamiento, para luego citar a las partes a la audiencia de la que hablaba el artículo 101 ibídem.

Posteriormente, mediante auto de 30 de enero de 2018 se profirió el auto de decreto de pruebas, en el que también se citó a las partes al acto del que habla el artículo 373 del C. G. del P., actualmente vigente, audiencia en la que se dictó el fallo de primera instancia que a la postre fuera declarado nulo.

En consecuencia, asumida la competencia por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pasto, se fijó nuevamente la fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, la que finalmente se llevó a cabo el pasado 22 de julio de 2019.

Al interior del mencionado acto, resulta de relevancia destacar que en la etapa probatoria, la apoderada de la parte demandante recusó a la perito que había elaborado el dictamen presentado por el actor, pues durante el curso del proceso se dio una causal sobreviniente, pues se trataba de la hermana de la apoderada judicial de los demandados; por tal razón, solicitó la suspensión de la audiencia con el fin de que se le permitiera aportar un nuevo elemento de convicción, que no adoleciera de los reparos evidenciados, petición que fue resuelta de manera negativa. **La decisión fue objeto del recurso de apelación.**

Con posterioridad y dentro del mismo acto, se agotó la etapa probatoria en donde se practicaron los restantes medios de

convicción, se dio oportunidad para alegar y finalmente se profirió la sentencia.

3. Fallo de primera instancia

Como se ha descrito, el último acto judicial mencionado tuvo ocurrencia el 22 de julio de 2019, en donde una vez agotada la etapa probatoria y dando oportunidad a las partes para presentar sus alegatos de conclusión, se profirió la sentencia de primera instancia, en la cual se resolvió: **i)** Absolver a la parte demandada de las declaraciones y condenas deprecadas por la parte actora. **ii)** Condenó en costas al demandante. **iii)** Levantó la medida cautelar que había sido decretada y se ordenó el archivo del expediente.

En contra de dicho fallo, la apoderada de parte demandante interpuso recurso de apelación. Por ello, al interior de la misma audiencia se concedió el recurso contra el auto que había negado la solicitud de presentación de un nuevo dictamen pericial, e igualmente, la alzada contra la sentencia.

2. Trámite de segunda instancia

Admitida la apelación, en primer lugar, se procedió a resolver el recurso de alzada que se había propuesto contra del auto que negó la solicitud probatoria, relacionada con la presentación y práctica de un nuevo dictamen pericial.

Al respecto, se recuerda que según lo establecido en el artículo 323 del Código General del Proceso, en caso de apelación de sentencia, el superior decidirá en ésta todas las apelaciones

contra autos que estuvieren pendientes, eso sí, siempre que fuere posible.

En el presente caso, no era posible en el mismo acto, ventilar la apelación contra el interlocutorio que negó la práctica de una prueba y la alzada contra el fallo de primera instancia, razón por la cual delantadamente, se resolvió el medio de impugnación relacionado con la presentación de un nuevo dictamen pericial.

Así, mediante providencia del pasado 3 de diciembre de dos mil diecinueve 2019, se resolvió de manera positiva el recurso de apelación en contra del interlocutorio del 22 de julio del mismo año, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito. En consecuencia, se dio lugar al decreto y práctica de la prueba pericial en segunda instancia.

En ese orden de ideas, el extremo demandante presentó el dictamen pericial suscrito por el perito evaluador Julio Cesar Bravo Garreta, el cual, puesto en conocimiento de la contraparte, fue debatido haciendo su llamamiento a declarar en audiencia y presentando un nuevo informe pericial allegado por la apoderada de los demandados, suscrito por el ingeniero Hernán Albán Hidalgo, último a quien la representante judicial del actor, también llamó a declarar con el fin de ejercer su derecho de contradicción.

En consecuencia, mediante auto del pasado dieciséis (16) de febrero de los cursantes se citó a las partes, apoderados y peritos, con el fin de que acudan a la audiencia de instrucción, sustentación del recurso y fallo de segunda instancia, en el cual

se dictó el sentido del fallo que ahora se profiere por escrito, conforme a las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

1. Sanidad Procesal.

No se advierte que en la tramitación del proceso se haya incurrido en una causal de nulidad insanable o una de aquellas que deban ser puestas en conocimiento de las partes.

2. Presupuestos Procesales.

Concurren a plenitud en el presente caso los presupuestos procesales, a saber: tenía el juez de primera instancia competencia para avocar conocimiento en virtud de la naturaleza del asunto y el lugar de domicilio del demandado. El demandante es una persona natural, mayor de edad, que tiene capacidad para ser parte y comparecer al proceso, al igual que quienes actúan como demandados. Continuando el examen de los presupuestos procesales se advierte que las partes fueron asistidas por profesionales del derecho. Finalmente se observa que la demanda presentada, se allanó a cumplir con las exigencias legales previstas.

3. La Legitimación en la Causa.

El actor, MARIO BARAHONA HOYOS, afirmó y acreditó al momento de interponer la demanda, ser la parte vendedora al interior del negocio que se pretende rescindir por lesión enorme, por tanto, tiene pleno interés jurídico para promover la

respectiva acción, pues de la calidad de extremo contractual deriva su personería sustantiva. La legitimación de tal naturaleza por pasiva, en relación con GUIDO FERNANDO PAREDES AGUIRRE y DIEGO OLEGARIO ARCOS INSUASTY, encuentra explicación en ser precisamente los compradores dentro del mismo acuerdo de voluntades.

4. Sustentación del recurso de apelación.

Inconforme con lo resuelto por el juzgado, la apoderada judicial del señor MARIO BARAHONA HOYOS interpuso recurso de apelación en contra del fallo de primera instancia, exponiendo ante el *A quo* los siguientes puntos de inconformidad:

i) En primer lugar, manifestó su desacuerdo frente a las consideraciones expuestas por el juez, según las cuales, la parte actora no había demostrado el valor real del bien inmueble a la fecha de la celebración del contrato, reiterando sobre ese punto, que se tenía previsto el dictamen de la perito Fabiola Bastidas, quien no acudió a la audiencia por ser la hermana de la apoderada de los demandados, hecho que se puso de presente ante el *A quo*, dando lugar a la apelación del auto que negó la aportación de un nuevo dictamen pericial. Por lo anterior, que el fallo de primera instancia adolecía de un defecto fáctico. **ii)** Además, que el Juez no analizó las inconsistencias que se pusieron de presente en los alegatos de conclusión frente al avalúo realizado por el arquitecto Mario Ordoñez García, aportado por los demandados, en lo referente al precio del inmueble y la cabida del mismo.

Respecto de este último punto, durante la audiencia de instrucción y sustentación del recurso, la apoderada de la parte demandante amplió:

Que luego del debate probatorio realizado en segunda instancia, quedaba demostrado el justo precio a la fecha de la negociación como elemento axiológico de la lesión enorme, el cual se caracterizaba por ser meramente objetivo, ya que se trata exclusivamente de un cálculo aritmético. Así, de acuerdo al dictamen pericial aportado por la parte demandante, el cual entiende que es idóneo, claro, certero y elaborado por alguien con experiencia, se determinó que el predio en disputa estaba avaluado para el año 2012 en SESISCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS (\$642.251.000.00), cifra que es mucho más del doble de lo que se pagó en esa fecha por los compradores.

Luego, destacó que el dictamen pericial aportado por el demandante, valoró tanto el terreno como la construcción presente en el inmueble, acudiendo a la comparación de mercado, haciendo una diferenciación de sus zonas, se apoyó en la consulta a expertos, realizó encuestas, y respecto de la casa de habitación acudió al método de costo de reposición. Por el contrario, expuso que el dictamen pericial aportado por su contradictora, tenía varias inconsistencias, pues se refiere a áreas menores de construcción, que el área construida no coincide con la realidad y que el método de comparación de mercado utilizado por el perito, tuvo por objeto cuatro predios que no son similares, puesto que carecen de vías de acceso y tienen una destinación diferente.

En consecuencia, se impone precisar el problema jurídico señalando que el debate en la presente instancia gira en torno al siguiente cuestionamiento: ¿La valoración de los medios de prueba allegados al plenario, incluyendo los practicados en segunda instancia, permiten, la acreditación del precio real del inmueble comprometido en el litigio al año 2012, y en consecuencia, la prosperidad de las pretensiones de rescisión por lesión enorme?

Para responder el problema jurídico planteado, en primer lugar conviene invocar los postulados que rigen la institución de la carga de la prueba, tópico que en el presente asunto resulta de total relevancia, en la medida del papel fundamental que desempeña como regla técnica del procedimiento y que es tan clave, que a la postre, determinará las resultas del proceso.

Así, la carga de la prueba se encuentra regulada por el artículo 167 del Código General del Proceso, que en su inciso primero determina que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Ahora, la doctrina especializada a clasificado a la “*carga de la prueba*” como una regla técnica del derecho probatorio, género al cual también pertenecen otras especies como la contradicción, necesidad de la prueba, comunidad de la prueba, unidad de la prueba, inmediación y la concentración¹.

¹¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso, Pruebas. DUPRÉ EDITORES. Bogotá, 2017. p. 41 y 42.

Así, entendida a la carga de la prueba como una regla técnica del derecho probatorio, la doctrina en cita ha realizado las siguientes glosas:

“Parte del supuesto de que son los sujetos de derecho que intervienen en el proceso sobre los que gravita fundamentalmente el deber de procurar que las pruebas se practiquen o aporten y es por eso que a su iniciativa para solicitarlas e interés para llevarlas a efecto se atiende de manera primordial.

(...)

*“Si bien el efecto de dicha regla se atempera con lo indicado en el inciso segundo de la misma disposición y también al acogerse la contraria o sea la de la oficiosidad en el decreto y práctica de las pruebas, prevista en el art. 170 del CGP, **es lo cierto que prevalece la primera pues nadie mejor que los interesados para conocer los medios de prueba que deben emplear con el fin de demostrar los hechos en que fundamentan sus pretensiones o excepciones**”².*

Al respecto, el autor en cita, en nota a pie de página expresó:

“El concepto de la carga de la prueba es central para entender el porqué de ciertas decisiones judiciales, pues en aquellos eventos donde la ausencia de pruebas se presenta, no puede el juez abstenerse de decidir y es así como se impone un fallo en contra de quien tenía radicada la carga de la prueba”³.

Palabras que concuerdan con lo ya mencionado en pasada oportunidad por el maestro Hernando Devis Echandía:

“Carga de la prueba es una noción procesal, que contiene la regla de juicio por medio de la cual se le indica al juez cómo debe fallar, cuando no encuentra en el proceso pruebas que le den certeza sobre los hechos que deben fundamentar su decisión, e indirectamente establece a cuál de las partes

² Ibíd. p. 45 y 46.

³ Ibíd. p. 45.

interesa la prueba de tales hechos, para evitar las consecuencias desfavorables o favorables a la otra parte”⁴

Así, para complementar lo acabado de transcribir, en el texto denominado “*Módulo debate probatorio*” de la Escuela Judicial “*Rodrigo Lara Bonilla*” del año 2017, el autor en la página 88 señala respecto de la carga de la prueba:

*“Sólo aplica en el evento de que, al momento de tomar la decisión, **el juez no encuentre certeza respecto de los hechos**, caso en el cual **examinará quién tenía la carga de [probar] los mismos y tal fundamento será la premisa sobre la cual fallará**; bien en contra de quien tenía la carga o a lo menos a favor de la parte contraria. Por ello se ha dicho que la carga de la prueba es regla que impide los fallos inhibitorios, o el non liquet.*

(...)

*Es imperativa para el juez, quien debe aplicarla conforme a la norma, sin ulteriores consideraciones y deberá hacerlo al momento de la decisión, **solo si no hay certeza respecto de alguno o algunos hechos**”.*

En ese orden de ideas, se concluye respecto de la carga de la prueba, que es una regla de procedimiento probatorio que permite al juzgador resolver de fondo los asuntos sometidos a su conocimiento, en los cuales una de las partes no asume en debida forma la peso de demostrar los hechos en que fundamentó sus pedimentos, y ante tal indeterminación, deviene como consecuencia una sentencia negativa a sus pretensiones si se trata del demandante, o de sus excepciones si lo es el demandado.

Ahora, en lo relativo a la lesión enorme, debe recordarse que es el detrimento que sufre una persona en razón de un acto jurídico realizado por ella, desmedro que consiste en el

⁴ DEVIS HECHANDÍA, Devis. Compendio de derecho procesal, Tomo II. ABC. Bogotá, 1975. p. 141.

desequilibrio entre las ventajas que el contrato reporta para uno de los extremos contractuales, en comparación con las que se presentan para el otro. Al respecto, se destaca que dicha figura puede presentarse en los contratos de permuta o **compraventa de bienes inmuebles**, la partición de bienes y la aceptación de una asignación sucesoral.

Explica la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil:

“Así mismo, ha decantado que para estructurarse la lesión enorme en la compraventa se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954)”⁵.

Así, cuando se trata de compraventa de bienes inmuebles, la lesión enorme es la que va más allá de la mitad del justo precio de la cosa vendida o del precio pagado, y de acuerdo a los artículos 1946 y siguientes del Código Civil, le permite a la parte perjudicada, ya sea vendedor o comprador, solicitar la rescisión del contrato, pero, tratándose del comprador demandado, existe la facultad para consentir en ella o completar el justo precio de la cosa con deducción de una décima parte.

De lo anterior, se desprende en pocas palabras que la prosperidad de las pretensiones de rescisión por lesión enorme

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 18 de julio de 2017. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. SC10291-2017. Radicación n.º 73001-31-03-001-2008-00374-01.

en un contrato de compraventa de bien inmueble, expuestas por el demandante vendedor, **dependen de asumir adecuadamente la carga de acreditar de manera fehaciente** dos situaciones: la primera, el precio pactado en la negociación, y la segunda, el valor real del inmueble para la fecha de suscripción del contrato.

Para el caso, se encuentra que efectivamente el contrato que se pretende rescindir a través del ejercicio de la acción de lesión enorme, es una compraventa de bien inmueble, la cual está consignada en la escritura pública No. 698 del 24 de abril de 2012, protocolizada en la Notaría Primera del Círculo de Pasto, la cual versa sobre el predio identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 240 - 48405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Continuando con el análisis, respecto del precio pactado en el contrato, en primera medida bastaría con la lectura del instrumento mencionado en el anterior párrafo y que obra como anexo de la demanda a folio 13 del cuaderno principal, para determinar que dicho valor ascendió a TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00). Sin embargo, tal situación en el asunto de marras no puede precisarse de una forma tan sencilla, por las razones que pasaran a explicarse, teniendo como fundamento el siguiente extracto jurisprudencial:

“En síntesis, pues, este justo valor debe ser comparado con el de la negociación; más si en el proceso se alega que el precio que expresa el documento fue simulado como ocurre en el presente caso, el fallador tendría que acudir a otros medios de convicción conducentes a tal fin como son los interrogatorios de parte, documentos privados, declaraciones de testigos y pruebas indiciarias, tenidos por

el actual Código de Procedimiento Civil [ahora código general del proceso] como idóneos para la demostración del precio oculto pactado y pagado, de acuerdo con las reglas de la sana crítica y sus limitaciones legales” (CPC, arts. 187, 232 y 250)”

Así, en el acápite fáctico de la demanda, se describen unos hechos según los cuales, el precio pactado inicialmente por el predio en cuestión, ascendió a TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00), pero que con posterioridad, ante los requerimientos que hizo el señor BARAHONA a los compradores, se renegó dicho valor, hasta lograr el pago de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00).

Luego, al momento de dar contestación a la demanda, el extremo pasivo de la Litis, sustentando su posición a través de material probatorio, relató que desde las etapas previas a la suscripción del instrumento público, ya se había pactado entre las partes que el precio por el inmueble sería de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.00), exhibiendo en la oportunidad para el aporte de elementos de convicción, un documento al que denominaron promesa de compraventa, suscrito por el señor MARIO BARAHONA HOYOS, por un lado, en calidad de prometiente vendedor, y por otro, GUIDO FERNANDO PAREDES AGUIRRE, como promitente comprador.

En el mencionado documento obrante a folio 73 del legajo principal, se aprecia en cuarto lugar del orden clausulado que efectivamente se habla de un precio de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.00).

Ahora, dentro de la audiencia llevada a cabo el pasado 22 de julio de 2019 ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pasto,

se practicó el interrogatorio de parte al señor MARIO BARAHONA HOYOS, y a los demandados, en su orden, DIEGO OLEGARIO ARCOS INSUASTY y GUIDO FERNANDO PAREDES AGUIRRE. Así, siendo cuestionado y puesto de presente el documento denominado promesa de compraventa, el demandante reconoció su rúbrica y además, todos los mencionados, al unísono, refirieron que el precio pactado por el inmueble en cuestión era de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (120.000.000.00), confesión a partir de la cual se tiene acreditado el primero de los elementos necesarios para la decisión del caso.

Ahora, dentro del plenario y de los trámites surtidos ante los Juzgados Segundo y Tercero Civiles del Circuito de Pasto, se recibieron los testimonios de Erika Burbano Ruíz, Heydi Ruiz de Burbano y Walter Burbano, aportados por la parte demandante, y de Benito Guillermo Enríquez Cajigas como prueba testimonial citada por extremo pasivo.

Sin embargo, se encuentra que su valoración y apreciación resultaría inane para las resultas del proceso, en la medida que sus dichos versaron sobre los pormenores de unos negocios, de los que ni siquiera se tiene certeza si se relacionan o no con el que ahora se pretende rescindir, abordando temas como obligaciones contractuales de los testigos, entre ellos y con las partes, autorizaciones de pagos y otros tópicos, que determinan que la prueba testimonial sea impertinente e inútil.

Al respecto, se recuerda que el objeto de la prueba en el asunto de marras versa sobre dos cuestiones particulares y concretas: **precio pactado** (no precio pagado) y **valor real** de la cosa

inmueble al momento de la negociación, excluyéndose en cuanto a la lesión enorme, controversias sobre el monto que realmente se pagó, a quién, con autorización o sin autorización del comprador, puesto que para ello existen acciones como las de resolución de contrato por incumplimiento o la de responsabilidad contractual con indemnización de perjuicios, entre otras, que no son las que ocupan actualmente a la jurisdicción.

Así, teniendo claridad respecto del precio pactado, el cual asciende a CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.00), queda entonces por verificar cuál era el valor real del inmueble comprometido en el negocio, para la fecha de su realización, es decir, para el 24 de abril de 2012. Frente a tal aspecto se recuerda:

“Por su lado, el justo precio es un elemento que se mide en relación con el tiempo del respectivo contrato y para cuyo propósito la prueba técnica, como el dictamen, es acaso la más idónea, según fue anotado en la sentencia de casación que antecede a esta”⁶.

Así, para tal empeño, la Sala acudirá a la prueba técnica, encontrando que, durante el trámite de la primera instancia, la parte demandante aportó dos dictámenes, uno, suscrito por el perito Cesar Antonio Machado Rodríguez, y el otro, por la señora Fabiola Bastidas, último que fue despojado de valor probatorio ante la inasistencia de su autora al acto procesal en que debía ser sustentado y controvertido. No obstante, en atención al trámite probatorio dado en segunda instancia, el

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 18 de julio de 2017. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. SC10291-2017. Radicación n.º 73001-31-03-001-2008-00374-01.

extremo activo del litigio tributó al plenario el informe elaborado por Julio Cesar Bravo Garreta.

Por su lado, los demandados allegaron ante la primera instancia el informe rendido por el perito Mario Ordoñez García, un dictamen elaborado por Hernán Albán Hidalgo, y otro de idéntica autoría dentro de la oportunidad otorgada ante este *Ad Quem*. Luego, la Sala cuenta con cinco dictámenes periciales con mérito probatorio con el fin de determinar el elemento axiológico bajo análisis, cual es, el valor real del inmueble comprometido en el litigio a la fecha de celebración del contrato.

Al respecto y en relación con lo abordado al inicio de este acápite, no está por demás advertir desde ya, que la carga de la prueba sobre el tema que se está abordado, es un peso que recae **sobre la parte demandante**, de ahí que deba iniciarse por la valoración de los dictámenes aportados por ella, así:

- Ingeniero civil Cesar Antonio Machado Rodríguez (por escrito ante la primera instancia).
- Avaluador Julio Cesar Bravo Garreta (decretado y practicado en segunda instancia).

Así, el dictamen rendido por el ingeniero civil **Cesar Antonio Machado Rodríguez**, inicia con la información básica o general del inmueble, la información catastral, la mención de los documentos que le fueron entregados, su titulación e información jurídica, la descripción general del sector, la reglamentación urbanística y la descripción particular del inmueble.

Dentro del acápite últimamente mencionado, se destaca que el perito hace una descripción de las características generales de la construcción, para las que afirma tener como base el informe pericial elaborado por el arquitecto Mario Ordoñez el 25 de agosto de 2016, haciendo un cuadro comparativo de las áreas de construcción existentes en el año 2012 y para el año 2016, enlistando la vivienda principal, el garaje, la piscina, la cocina exterior, la vivienda del mayordomo y una bodega; se destaca, que estas últimas construcciones no existían para el 2012, fecha de suscripción de la compraventa, pues les asigna un valor de 0m2. Luego, procede a realizar la misma medición actualizándola al año 2017.

Según el perito hasta este punto, las áreas construidas para el año 2012 eran 198.6 m2, para el año 2016 ya eran 564.86 m2 y para el 2017 580 m2.

Luego, describió las especificaciones y acabados para la construcción de la vivienda principal, el garaje, la bodega, la vivienda del mayordomo, la cocina de leña exterior, y la piscina, para posteriormente señalar los métodos utilizados para el avalúo, entre los cuales se encuentran el de comparación de mercado, en donde explica que el estudio se hace a partir de “las ofertas o transacciones recientes”, es decir, al 2017 fecha en que se realizó el dictamen.

Más adelante, en lo que interesa a esta Colegiatura, el perito elaboró un cuadro, titulado valor para las construcciones 2012, cálculo del valor por el estado de conservación según Fitto y Corvini, en el que señala que el valor de las construcciones para el año 2012 era de CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES

TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$132.338.318.00), valor que obtiene de la suma de los valores individuales de la vivienda principal, el garaje, la piscina y la bodega, lo cual llama la atención de la Sala, en cuanto esta última construcción según lo señaló de manera previa no estaba edificada para dicha fecha.

Finalmente, concluye que el valor del inmueble en donde se incluyen los valores del terreno, los cultivos, las construcciones existentes sin mejoras y las ampliaciones y construcciones nuevas, es de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$858.985.253.00) **para el año 2018.**

Para la Sala, el dictamen pericial analizado no ofrece mayores elementos de juicio frente al objeto probatorio perseguido, y lo anterior, no sólo por lo señalado por el Juez de primera instancia, que lo descartó por tomar como referencia el valor de predios diferentes y distantes al que es objeto de controversia, sino porque:

En primer lugar, su objeto de estudio no es el bien inmueble aproximándolo a como se encontraba en el año 2012, fecha en que fue vendido por el demandante, sino que toma las construcciones, áreas y cultivos existentes para el año en que se elaboró el informe, es decir, año 2017, destacando además al momento de describir su método de estudio, que se fundaba en “*negociaciones recientes*”, no las que habían podido celebrarse hacía cinco años atrás, periodo de tiempo que es el que interesa a la judicatura.

En segundo lugar, en el único apartado en que se refiere y describe un valor en dinero para el año 2012, solamente atañe a las construcciones, no a la totalidad del inmueble, en el que además, incurre en una contradicción, pues enlista y asigna un valor a “la bodega”, cuando de manera previa había expuesto que dicha estructura tenía un valor de 0m2 para el año en que se realizó el contrato de compraventa.

En adición, según lo expuso la parte actora en el hecho número 3 del respectivo acápite de la demanda, el valor del predio para el 24 de abril de 2012, era de OCHOCIENTOS ONCE MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$811.085.000.00), sin embargo, el perito relaciona un valor aproximado a esa cifra, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$858.985.253.00) pero para el año 2017, debiendo destacarse que, sólo en cuanto a áreas construidas, el terreno pasó de tener 198.6 m2 en el 2012 a 580 m2 para el 2017, poniendo en duda desde este momento lo expresado en el libelo.

Ahora, respecto del dictamen pericial aportado por la parte demandante y controvertido en segunda instancia, se encuentra que su estudio es más preciso en relación a determinar el valor que tenía el bien inmueble y las construcciones presentes en el año 2012, para lo cual, **en lo que se refiere al avalúo del terreno**, luego de describir su topografía y clasificarla en tres unidades fisiográficas a saber: ondulada, fuertemente inclinada – agrícola y fuertemente inclinada – bosques, determinó el valor actual de las hectáreas a partir de la consulta a expertos evaluadores, a través del método de encuestas a tres peritos de

lonja de avalúos, a un evaluador de lonja de avalúos y a un evaluador externo del IGAC, realizando el respectivo promedio, determinando el porcentaje de desviación estándar y el coeficiente de correlación.

Luego, ya obteniendo el valor de las hectáreas para cada unidad fisiográfica en la actualidad, procedió a realizar la regresión en el tiempo de dichas cantidades de dinero conforme al IPC del año 2012.

A continuación, para determinar **el valor de las construcciones**, aplicó el método de costo de reposición, restringiéndolo a los valores de la vivienda, el garaje, la bodega y la piscina, y las construcciones anexas como el patio, el tanque de almacenamiento, un muro de contención, las vías internas y el sistema de riego, aplicando el mismo cálculo descrito anteriormente, a partir de los valores que dichas estructuras tienen en la actualidad y teniendo como referencia el IPC, hizo la regresión a su equivalente para el año 2012.

Luego, respecto de las mismas estructuras, procedió a realizar el cálculo del valor por estado de conservación según Fitto y Corvini, para concluir que el valor de la totalidad del inmueble para el año 2012 era de SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS (\$642.251.000.00).

Por lo demás, anexó una serie de fotografías en las que se observa el estado actual del inmueble.

Del análisis realizado, se observa que el dictamen pericial aparece coherente y explica con sencillez los métodos utilizados y los valores obtenidos a través de dichos procedimientos. Sin embargo, para la Sala, el mencionado medio de convicción adolece de unos yerros que resultan trascendentales, como pasará a explicarse:

En primer lugar, según se decantó del informe inicial, es decir, el elaborado por el ingeniero Cesar Antonio Machado Rodríguez, al menos en lo que se refiere a las áreas construidas, existen unas marcadas diferencias entre lo que existía en el año 2012, para lo que luego aparece en el año 2018. Así, siendo más precisos, la estructura que se denomina “*vivienda principal*” tenía 81m² en el año 2012 y pasó a tener 323m² para el año 2017.

Bajo ese punto de vista, el dictamen presentado por el perito **Julio César Bravo Garreta** no fundamenta su estudio, o al menos no lo detalla en el informe, respecto de las construcciones existentes y su estado para el año 2012, basado en elementos como por ejemplo, material fotográfico de dicha data, sobre todo porque en el anexo a su informe, se revelan imágenes del estado actual del inmueble para el 2020.

Sobre este punto, en la audiencia de instrucción y lectura de fallo, el perito Bravo Garreta mencionó que, para elaborar su dictamen, había tenido en cuenta un material fotográfico aportado por los demandados y que hace parte del expediente de primera instancia, el cual, entiende la Sala, es el que aparece en el disco compacto que se legajó a folios 140 y 141 del cuaderno principal. Sin embargo, al momento de ser

cuestionado si había anexado dicho material a su informe, mencionó que no lo hizo porque lo consideraba una falta de ética.

Al respecto, a partir de la página 5 de 24 del informe, se hace una descripción de las “*construcciones existentes al año 2012*”, enlistando una vivienda con 125.55 metros cuadrados, un garaje de 71 metros cuadrados, una bodega de 49.7 metros cuadrados y una piscina de 96 metros cuadrados, además de unas construcciones anexas como un patio en placa dura de concreto, un tanque de almacenamiento de agua, un muro de contención de la piscina, una vía carretable que atraviesa la finca y un sistema de riego por captación.

Así, en ninguna parte de las descripciones antes mencionadas, se dio una explicación de los métodos a partir de los cuales se obtuvieron las medidas de las construcciones mencionadas, o su grado de antigüedad, entre otros aspectos, siendo esta una indeterminación que sí afecta la valoración que se hace del dictamen, puesto que se trataba de develar cómo era un inmueble en el pasado, ocho años antes, y el perito no expuso con exactitud cómo estableció los guarismos que según él, se presentaban en el año 2012. Entonces, no puede ésta Colegiatura admitir tales datos, ya que no concuerdan con los expuestos en el dictamen presentado también por la parte demandante en primera instancia, ni tiene en cuenta las ampliaciones y reformas efectuadas por el comprador, para precisar con certeza su existencia, el área de construcción y su estado.

Sobre este mismo aspecto, en varias oportunidades se dijo que para obtener tales descripciones, se había tomado en cuenta lo establecido en la escritura pública No. 698 suscrita el 24 de abril de 2012 en la Notaría Primera del Circulo de Pasto, sin embargo, de la lectura integral del mencionado instrumento que obra a folio 13 y 14 del cuaderno principal, en ninguno de sus apartes se observa referencia al área construida o edificaciones presentes, más allá de relatar en términos muy generales, lo siguiente:

“UN LOTE DE TERRENO, ubicado en el municipio de Chachagüí, con una extensión superficial aproximada de 10 hectáreas, y la casa de habitación en él existente (TAL COMO CONSTA EN EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN), identificado con el número siete (7), GERMANIA, inscrito en el catastro con el número 00020017005900, VENTA TOTAL, comprendido dentro de los siguientes linderos: (...)”

“Dentro de este lote hay un camino de tránsito que parte desde la puerta de entrada a este lote continúa por él y sigue hacia el sur atravesando los lotes ocho, nueve, diez, once y doce del plano. (...) Se advierte que por el lote que por esta escritura se vende pasa un camino inaparente de agua por un tubo de polietileno y de la cual los compradores podrán tomar para su beneficio, responsabilidad y gastos una servidumbre de agua (...)”

“Ubicación: Rural. Área 11 HA. 970M”. Área Construida: 262”.

Dicha descripción general, es muy similar a la que aparece en la escritura pública obrante a folios 75 y 76 del cuaderno principal, por medio de la cual el señor demandante BARAHONA HOYOS le compró dicho predio en pasada oportunidad, a la señora Heidi Marlene Ruiz de Burbano.

Lo hasta aquí analizado, llama profundamente la atención de la Sala, puesto que el perito no explicó en su informe, cuál fue la fuente para la determinación de las construcciones existentes al

momento de la celebración del contrato, sus medidas y demás características que fueron relacionadas, máxime cuando tales mediciones no coinciden con las que aparecen en el estudio elaborado por el ingeniero Cesar Antonio Machado, también aportado en su oportunidad por la parte demandante y controvertido en audiencia en primera instancia.

Para mayor claridad se hace el siguiente cuadro, en donde se relacionan las respectivas construcciones y medidas, que tanto el ingeniero Machado y Bravo Garreta aportados por el demandante, manifestaron que existían para el año 2012:

	Medidas para el año 2012	
CONSTRUCCIÓN	Para el perito Machado ⁷	Para el perito Bravo Garreta ⁸
Vivienda principal	81m2	125.55m2
Garaje	35.6m2	71m2
Piscina	62m2	96m2
Cocina exterior	20m2	(no la describe)
Vivienda Mayordomo	0m2	(no la describe)
Bodega	0m2	49.7m2

Ahora, si se suman las áreas construidas en el inmueble, según el perito Bravo Garreta, se encuentra que resultan 342,25m2, espacio mucho mayor del que se habla en la escritura datada en el 2012 que apenas ascendería a 262m2.

Al respecto, podría indicarse que una diferencia de 80m2 resultaría irrelevante para las resultas del proceso, sin embargo, ello no es así, porque de lo que se trata es determinar qué era lo que existía en el predio para la fecha en que se celebró el

⁷ Folio 10 – C. Dictamen proceso 2016 – 00033 Perito: Cesar Antonio Machado.
⁸ Página 5 de 24 – Dictamen pericial aportado por la parte demandante en segunda instancia.

contrato, y para el caso, al interior el plenario existe un álbum fotográfico que da cuenta con cierto detalle, de las construcciones presentes en el predio a tan solo días de haberse adquirido el inmueble por los demandados, a través de fotografías que datan del 1° y 6 de mayo de 2012.

Sin embargo, el método utilizado por el perito Bravo Garreta, básicamente consiste en tomar el valor de las construcciones al año 2020, y tomando como base el IPC, determinar cuánto costaban al año 2012, lo cual, a juicio de esta Sala no es suficiente para establecer que en dicho año, el inmueble ascendía a un precio de más de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000.00), mínimo necesario para la prosperidad de las pretensiones, sobre todo por cuanto dicho método deja de lado otras variables del mercado existentes en la época, las cuales han cambiado profundamente respecto de un sector cercano a la ciudad de Pasto que ha presentado un gran desarrollo en los últimos años, lo cual es un hecho notorio.

En otras palabras, el cálculo para determinar el valor del bien en cuestión, no puede hacerse simplemente determinando el valor actual de la edificación, para luego conforme al IPC, ajustar dicho precio a su equivalente al año 2012, según su estado de conservación, puesto que la estructura para el año 2018, e incluso para el 2020, año de presentación del dictamen, según se aprecia del álbum fotográfico obrante en el plenario, son diferentes, lo mismo que las condiciones del mercado.

Dicha situación que no fue explicada con suficiencia por el perito Bravo Garreta ni el informe, así como tampoco al momento de sustentarlo en audiencia, dejan en la incertidumbre un punto que la parte demandante estaba llamada a demostrar con contundencia.

En ese mismo orden de ideas, el perito Bravo Garreta al momento de determinar el valor del terreno, para el año 2012, es decir, sin que se tome el valor de las construcciones, toma las diferentes áreas geográficas del territorio (ondulada-agropecuaria, fuertemente inclinada – agrícola, fuertemente inclinada – bosques) para asignarles un costo en dinero, tal como puede verse en la página 8 de 24 de su informe, lo cual para la Sala resulta impreciso, puesto que se insiste, no es suficiente asignarles un precio según sus condiciones actuales, trasladándolas a través del IPC hasta el año 2012, puesto que dicho método no tiene en cuenta las variables del mercado, las modificaciones realizadas por los compradores, entre otros aspectos que afectan el valor de la venta de bienes inmuebles rurales, ya sea positiva o negativamente.

Por lo demás, tanto en el informe como al momento de sustentarlo en audiencia de segunda instancia, el perito Bravo Garreta mencionó que tuvo como fuente, los presupuestos realizados por la Ingeniera Vianey del Rosario Bustos Muñoz, quien tenía conocimientos especializados sobre la materia objeto del peritaje de los que él adolecía, sin embargo, más allá de hacer una mera referencia, no existe un anexo o explicación sobre los aportes que dicha profesional realizó al estudio.

Al respecto, se recuerda que por disposición legal contenida en el artículo 226 del C. G. del P., el dictamen **debe** estar acompañado de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito, extrañándose entonces el estudio realizado por la ingeniera Vianey del Rosario Bustos Muñoz cuyo anexo no aparece.

Al respecto, en los dictámenes periciales aportados por la parte demandada, se observa que en ellos, con fundamento en material fotográfico que también se allegó como prueba documental, siempre se hace un paralelo entre lo que existía para la época en que se realizó la compra (con apenas unos días de diferencia), lo existente ya en el 2016, ora en el 2020, en donde se observan con claridad marcadas diferencias perceptibles a simple vista, y de las cuales no se da cuenta en el informe del perito Julio César Bravo Garreta, no siendo suficiente, entonces para la Sala, hacer una simple depreciación de los valores actuales del predio y sus estructuras, haciendo una regresión en el tiempo para determinar conforme al IPC su equivalente al año 2012, lo cual resulta incompleto por no tomar en cuenta otras variables, como se dijo anteriormente.

Ahora, abordando con más detenimiento los dictámenes presentados por la parte demandada, se insiste que en el informe elaborado por el ingeniero civil Hernán Albán Hidalgo, existe un paralelo fotográfico del antes (2012) en relación con el después (2017 – 2020), se observa que existen diferencias que no son tomadas en cuenta en el informe técnico presentado por la parte actora en segunda instancia, por ejemplo, en las imágenes referenciadas como “*Panorámica total de la vivienda*” a

simple vista se puede observar un cambio en el área de construcción del inmueble, que en la actualidad es considerablemente mayor, tal como lo refieren los dictámenes ya analizados, y asimismo, como lo describieron los demandados al momento de rendir su declaración de parte ante el Juzgado *A quo*.

Igualmente, en lo relativo a las vías de acceso al inmueble, también se observan cambios y mejoras que son considerables, en las fotografías denominadas *“Puerta de Acceso a la finca”*.

En cuanto a la morfología del terreno, también se puede observar que en las zonas que para el 2012 eran de ladera natural de la montaña, taludes, para marzo de 2020 están modificadas a través de la construcción de terraplenes apuntalados con gaviones de piedra, lo mismo, se observan mejoras en las zonas verdes aledañas a la vivienda, destacándose así, sólo unos, de los variados aspectos del terreno en su integridad que son tratados en los diferentes dictámenes periciales.

Adicionalmente, en el informe pericial presentado por el ingeniero civil Hernán Albán Hidalgo, aparece un aparte referido al dictamen presentado por el evaluador Julio Cesar Bravo Garreta, en el que se afirma:

“no aplicó bien la metodología tanto para calcular el valor del terreno, como también para calcular el valor de la construcción, además, como lo demuestra el registro fotográfico, no conoció las condiciones del predio para el año 2012, y si no investigó un registro fotográfico de esa época, es imposible imaginarse las condiciones en que se encontraba el predio, por lo tanto, también es muy difícil

*calcular el valor comercial del bien cuando las condiciones han cambiado*⁹.

Opinión expuesta por un profesional de la ingeniería que la presente Sala comparte, conforme a lo expuesto en párrafos precedentes.

Ahora, como se advirtió en los primeros párrafos de este acápite considerativo, quien exige la declaración de la lesión enorme contractual en el campo de la compraventa de inmuebles, le corresponde demostrar fehacientemente, el valor de dicho bien al momento de la suscripción del contrato, ello con el fin de lograr la prosperidad de sus pretensiones. Lo anterior, significa que la carga de la prueba sobre tan trascendental aspecto, reposa en la parte demandante.

Menciona la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, en caso análogo al que nos ocupa:

*“Fuera de lo anterior, no puede perderse de vista que hay casos en los cuales la actitud pasiva u omisiva del litigante que tiene la carga de demostrar determinada circunstancia fáctica, es la generadora del fracaso, bien de las pretensiones ora de sus defensas, por haber menospreciado su compromiso en el interior de la tramitación y en las oportunidades previstas por el legislador”*¹⁰.

Para el caso, asumir de manera adecuada la carga a la que se ha hecho referencia, implicaba determinar a través de un dictamen pericial, las construcciones, morfología del terreno, características, áreas de cultivos, y demás pormenores propios

⁹ Informe pericial presentado por el Ingeniero Hernán Albán Hidalgo. Pag. 15.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 14 de febrero de 1995. Rad. 4373, reiterada en Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 14 de octubre de 2010. Rad. 2002-00024-01, y más recientemente en: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 24 de junio de 2016. M.P. Ariel Salazar Ramírez. SC8456-2016. Radicación n° 20001-31-03-001-2007-00071-01.

del área de la ingeniería, en la forma en que existían para el año 2012, o al menos lo más aproximado posible a dicha calenda, para así, poder determinar con la mayor precisión, su valor para la fecha en que se celebró el contrato de compraventa, es decir, no sólo acudiendo al método de depreciación conforme al IPC, sino a otros aspectos como por ejemplo, las variables del mercado que han cambiado profundamente en el sector en que se encuentra el inmueble, entre otros aspectos ya mencionados en párrafos anteriores.

Sin embargo, muy lejos de lo anterior, los dictámenes periciales aportados por la parte actora, en quien se insiste, reposaba la carga de la prueba, no son suficientes para determinar ni siquiera con mediana certeza el precio histórico buscado; por el contrario, muchas dudas dejan sobre el tema.

En el mismo sentido, el argumento de la carga de la prueba radicada en el demandante, permite descartar también el reproche sobre la ausencia de valoración de los informes presentados por los demandados, así como los errores que la apoderada de la parte demandante pretendió endilgar al estudio allegado por ellos ante la segunda instancia, puesto que, si la prueba allegada por el actor, no fue suficiente por sí sola para demostrar uno de los aspectos relevantes para la prosperidad de las pretensiones, como lo es el precio del inmueble al momento de la negociación, esfuerzo inane representaría realizar análisis o valoraciones sobre otros dictámenes, los que por su esencia y naturaleza obviamente se contraponen al *petitum* y en ninguno de ellos se observa apreciación semejante, a que el inmueble costara más de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000.00) al año 2012, como se afirmó en el libelo, o

por lo menos, más de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000.00).

Bajo el tenor de lo expuesto, se responde el problema jurídico planteado en la parte inicial de este fallo de manera negativa, en el sentido de entender que no se encontró debidamente acreditado el precio real del inmueble al momento de la negociación, como elemento necesario para la prosperidad de la pretensión de rescisión por lesión enorme.

Finalmente, en virtud de que el recurso de apelación interpuesto por la parte actora se ha resuelto de manera desfavorable, se la condenará en costas por ser el extremo vencido en este Juicio. Para ello, la Sala se regirá por lo establecido en el numeral 1° del artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, es decir, podrán ascender hasta 6 salarios mínimos.

III. DECISION

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto en Sala de Decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve:

PRIMERO. CONFIRMAR en su integridad el fallo proferido el veintidós (22) de julio de dos mil diecinueve (2019), por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pasto, al interior del presente asunto.

SEGUNDO. CONDENAR en costas de segunda instancia a cargo de la parte demandante, por el valor equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes para la fecha de esta sentencia.

TERCERO. ORDENAR, una vez en firme la presente decisión, el envío del expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

GABRIEL GUILLERMO ORTIZ NARVAEZ

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL - TRIBUNAL 001 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA CIUDAD DE PASTO-NARIÑO

AIDA MONICA ROSERO GARCIA

MAGISTRADA

MAGISTRADA - TRIBUNAL 002 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA CIUDAD DE PASTO-NARIÑO

MARCELA ADRIANA CASTILLO SILVA

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL - TRIBUNAL 004 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA CIUDAD DE PASTO-NARIÑO

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b020c14c4d24313bee465fa5be0936721502aa68180829967b9310d2ff702eca**

Documento generado en 10/03/2021 03:43:17 PM