

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA
SECCIÓN TERCERA – SUBSECCIÓN “C”**

Magistrado Ponente: FERNANDO IREGUI CAMELO

Bogotá, D.C., dos (2) de febrero de dos mil veintidós (2022)

ACCIÓN CONTRACTUAL

Radicado N°	25000 – 23 – 26 – 000 – 2008 – 00523 – 00
Demandante:	BOGOTÁ D.C. – SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
Demandado:	NESTOR GERMÁN CASTAÑEDA AGUIRRE
Tema:	LESION ENORME
Sistema:	ESCRITURAL
Sentencia N°	SC3 – 0222 – 2493

Asunto: FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

Surtido el trámite de ley, sin observar causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a proferir sentencia dentro de la presente acción, conforme los siguientes:

I. ANTECEDENTES

El 27 de octubre de 2008, el Distrito Capital de Bogotá D.C. – Secretaría de Educación, actuando a través de apoderado judicial, interpuso demanda en ejercicio de la acción contractual contra Néstor Germán Castañeda Aguirre. La demanda fue reformada el 14 de julio de 2009, solicitando acceder a las siguientes:

1.1 Pretensiones:

“A. PRINCIPALES

PRIMERA.- *Que se declare que la entidad demandante sufrió lesión enorme en el contrato de compraventa celebrado para la adquisición del inmueble “El Clavel Barrio Mochuelo Bajo” ubicado en la carretera Quiba Baja de la Ciudad de Bogotá, identificado con la cédula catastral BSR 22567 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 40127783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur, celebrado con el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre, contenido en la Escritura Pública No 1544 de 9 de agosto de 2006, otorgada en la Notaría 14 del Circuito de Bogotá, aclarada mediante Escritura Pública No. 2112 de 23 de octubre de 2006, otorgada en la Notaría 14 del Círculo de Bogotá.*

SEGUNDA.- *Que como consecuencia de la anterior declaración, se condene al demandado Néstor Germán Castañeda Aguirre a restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio del inmueble que vendió a la parte demandante, aumentado en una décima parte, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que así lo ordene o en el término que el juez de conocimiento considere pertinente para ello.*

TERCERA.- *Se condene al demandado a pagar la corrección monetaria sobre la suma que se refiere a la pretensión anterior, causada desde la fecha en que la demandante efectuó el pago en exceso del justo precio, y hasta la fecha del reintegro efectivo por el demandado.*

CUARTA.- *Se condene al demandado a pagar los intereses bancarios corrientes causado sobre la suma a que se refiere la PRETENSIÓN SEGUNDA debidamente actualizada, desde la fecha de presentación de la demanda hasta la fecha de su pago efectivo por el demandado.*

QUINTA.- *Que se condene al demandado a pagar las costas del proceso incluidas las agencias en derecho en favor del demandante”*

1.2. Hechos

Los hechos relevantes de la demanda se resumen en la forma que sigue:

1.2.1. Mediante Resolución No. 5261 de 20 de diciembre de 2005, la Alcaldía Mayor de Bogotá – Secretaría de Educación aprobó los estudios técnicos, jurídicos y económicos adelantados en desarrollo del proceso de preselección de inmuebles, y determinó la viabilidad de adquisición de los predios allí relacionados, entre ellos el predio “El Clavel”, barrio Mochuelo bajo, correspondiente a la localidad 19 Ciudad Bolívar, y ordenó la compra, previa disponibilidad presupuestal del citado bien.

1.2.2. El 21 de diciembre de 2005, el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre, en calidad de prometiende vendedor, y el demandante, Bogotá Distrito Capital – Secretaría de Educación como prometiende vendedora, suscribieron la promesa de compraventa sobre una parte del inmueble “El Clavel”, de cédula catastral BSR 22567 y matrícula inmobiliaria 50 S – 40127783, con área de terreno de 14.911,20 metros cuadrados. El valor del contrato se acordó en \$369.797.760, a razón de \$24.800 por metro cuadrado.

En las cláusulas cuarta y décima primera de la promesa de compraventa quedó establecido que el inmueble se adquiriría para la construcción y puesta en funcionamiento de un establecimiento educativo, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Económico de Bogotá. En este sentido, el motivo de utilidad pública era la ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de educación y recreación, según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

1.2.3. Luego de mediar concepto técnico respecto del proyecto educacional que se adelantaría en la parte del lote de terreno “El Clavel” prometido en venta (14.911, 20 mts² de 51.879,68 mts², y luego de evaluar conveniencia y utilidad pública, la Secretaría de Educación decidió adquirir la totalidad del lote, esto es, los 51.879,68 mts².

1.2.4. El 13 de junio de 2006, las partes suscribieron el Otrosi No. 1 a la promesa de compraventa de 21 de diciembre de 2005, con el fin de hacer extensivo su objeto a la totalidad del inmueble “El Clavel”. El valor del contrato se acordó en \$1.286.616.064 a razón de \$24.800 el metro cuadrado.

1.2.5. Mediante Oficio No 211006505 de 17 de julio de 2006, el Departamento Administrativo de Catastro Distrital certificó que el bien inmueble tenía un área de terreno de 60.122,71 metros cuadrados, de conformidad con el sector catastral 104128009000000000, actualizado de acuerdo a plano topográfico.

1.2.6. A través de Escritura Pública 1544 de 9 de agosto de 2006 de la Notaría 14 de Bogotá fue formalizada la compraventa del inmueble “El Clavel”, con un área de terreno de 60.122, 71 metros cuadrados. El valor del contrato se pactó en \$1.491.043.208, a razón de \$24.800 por metro cuadrado, establecido “con base en el valor por metro cuadrado señalado en el avalúo comercial realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria, distinguido con el número CPR No. 2853 – 2005 de diciembre 13 de 2005 con REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN de abril 3 de 2006” (Cláusula novena).

1.2.7. El Distrito Capital pagó el precio de la compraventa en tres cuotas:

Valor		
\$147.919.104	30 de enero de 2006	Órdenes de pago números 5296/2005 y 5297/2005
\$1.138.696.960	14 de noviembre de 2006	Órdenes de pago números 5922/2006, 6385/2006 y 6386/2006
\$204.427.144	22 de diciembre de 2006	Orden de pago número 8120/2006

1.2.8. A raíz de las solicitudes de información formuladas por la Personería Distrital y por la Oficina Anticorrupción de la Presidencia de la República, se solicitó a la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria información sobre el avalúo del predio “El Clavel”. Esta entidad informó que el valor por metro cuadrado de compra del inmueble no coincidía con sus archivos, y certificó que el valor del avalúo era de \$3.500 el metro cuadrado, y no de \$24.800 el metro cuadrado. La situación fue puesta en conocimiento de las autoridades

competentes mediante denuncia presentada por la Secretaría de Educación el 23 de agosto de 2007, y es objeto de investigación.

1.2.9. La Secretaría de Educación determinó que la adquisición del predio se realizó con base en un avalúo corporativo que no correspondía al real, que indicaba que el valor por metro cuadrado del terreno ascendía a la suma de \$24.800, cuando su justo valor correspondía a \$3.500 por metro cuadrado.

1.2.10. De acuerdo con el avalúo comercial real sobre el inmueble “El Clavel”, el justo precio correspondiente a un área de 60.122.71 metros cuadrados ascendería a la suma de \$210.429.485, a razón de \$3.500 el metro cuadrado.

1.2.11. Se configuró lesión enorme, porque la desproporción económica es de \$1.280.613.723. Es decir, el justo precio de la cosa comprada es muy inferior a la mitad del precio que el Distrito pagó por ella.

1.2.12. A través del Contrato No. 243 del 26 de diciembre de 2006, celebrado entre la Secretaría de Educación y el Consorcio Educación 74, se acordó la ejecución de las obras de construcción del proyecto Mochuelo Bajo, por valor inicial de \$10.276.001.734 y una adición de \$2.554.000.000, proyecto que en la actualidad se encuentra concluido y dado al servicio de la población escolar.

1.2.13. El inmueble “El Clavel” se encuentra destinado para fines de utilidad pública, pues en él la Secretaría de Educación ha construido una sede educativa en la que fue reubicada la Institución Educativa Distrital El Mochuelo Bajo, en ejecución del Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas para Bogotá, Bogotá sin indiferencia.

1.2.14. El 29 de febrero de 2008, la Alcaldía Mayor de Bogotá presentó ante el Procurador Judicial Delegado ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, solicitud de conciliación extrajudicial, para que el demandado devolviera a la Secretaría de Educación los dineros pagados en exceso, con ocasión del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 1544 de 9 de agosto de 2006.

La conciliación fue declarada fracasada por inasistencia de la parte demandada, tal y como lo establece la constancia expedida el 12 de agosto de 2008.

II. TRÁMITE DEL PROCESO

- A través de auto de 5 de noviembre de 2008, el Magistrado Ramiro Pazos Guerrero, adscrito a la Sección Tercera, Subsección B de este Tribunal admitió la demanda (folio 49, cuaderno 1).

- El apoderado judicial del demandado presentó recurso de reposición en contra del auto de admisión de la demanda. La providencia fue confirmada a través de auto de 22 de mayo de 2009 (folio 66, cuaderno 1).

- Mediante auto de 6 de agosto de 2009, el Magistrado Ramito Pazos Guerrero admitió la reforma de la demanda (folio 110, c. 1).

III. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El apoderado judicial del señor Néstor Germán Castañeda Aguirre precisó lo siguiente sobre los hechos de la demanda:

Señaló que no le consta que con base en los requerimientos de la Personería Distrital y de la Oficina de Anticorrupción de la Presidencia de la República, se hubiera solicitado información sobre el avalúo a la Lonja Inmobiliaria Cámara de la Propiedad Raíz. En todo caso, colocó de presente que los documentos estaban siendo estudiados por las entidades competentes.

Señaló que los avalúos mencionados, según los cuales el valor por metro cuadrado correspondía a \$3.500 o a \$24.800 contenían errores de técnica valorativa y falsedades, y no tenían en cuenta las condiciones reales del predio para el momento de la negociación

Mencionó que el avalúo según el cual el valor del metro cuadrado fue tasado en \$3.500, no reflejaba las condiciones reales del predio “El Clavel”, por cuanto (i) no tenía en cuenta el uso minero de suelo, (ii) señalaba las coordenadas 93.600 N, 91300 E, (iii) señalaba que el predio no contaba con servicios públicos y (iii) no incluía las encuestas de opinión con expertos, ofertas y transacciones del sector.

Negó que el justo precio del inmueble fuera de \$210.429.485, y que existió desproporción en lo pagado al Distrito Capital – Secretaría de Educación

Manifestó que eran irrelevantes para el litigio los detalles del Contrato No. 243 del 26 de diciembre de 2006, celebrado entre la Secretaría de Educación y el Consorcio Educación 74, para la ejecución de las obras de construcción del proyecto Mochuelo Bajo.

En similar sentido, señaló que la declaratoria de interés público sobre el inmueble no fue con ocasión de la compra, sino por mandamiento de ley (artículo 13 de la Ley 685 de 2001), al ser un predio minero.

El apoderado de la demandada propuso las siguientes excepciones:

1. **Prejudicialidad**, puesto que la Fiscalía General de la Nación adelanta una investigación penal por la presunta falsedad del avalúo practicado por la Cámara de la Propiedad Raíz que sirvió de base para que el Distrito capital hiciera la oferta del predio “El Clavel”.
2. **Inexistencia del vicio objetivo de lesión enorme a favor del demandante**, debido a que:
 - El predio “El Clavel” tiene unas condiciones físicas especiales que debieron tener en cuanto al momento de su valoración económica. El uso del suelo es minero, según lo establece el artículo 243 del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 619 de 2000, modificado por el Decreto 469 de 2003).

- En el predio El Clavel existen reservas de materiales para la extracción minera que están dados en concesión, mediante los títulos mineros BA3-152 y BA3 – 153, y este no fue calculado en el avalúo.
- Las coordenadas señaladas en el avalúo no coinciden con las del predio “El Clavel”.
- El predio “El Clavel” contaba con servicios públicos.
- En materia de contratación estatal no es procedente el vicio objetivo de lesión enorme.
- El precio promedio del metro cuadrado para el predio “El Clavel” es de \$78.248 pesos, según los avalúos aportados con la contestación de la demanda.

3. Existencia de un vicio del consentimiento de la administración y no el vicio objetivo de la lesión enorme, porque la actividad administrativa previa a la celebración del contrato, exigía corroborar que el inmueble reunía las condiciones físicas, técnicas, jurídicas y económicas indispensables (escogencia de múltiples inmuebles afectados por utilidad pública, uso del suelo compatible con la obra a realizar, con un área de 13.000 metros cuadrados; presentación de un escrito a los propietarios de los inmuebles preseleccionados delimitando las condiciones generales de escogencia; avalúo corporativo y consulta de otros avalúos). De manera que la administración incumplió los deberes de selección objetiva y planeación.

Tacha de falsedad

El apoderado del demandado presentó una tacha de falsedad ideológica en contra del avalúo corporativo No. CPR2853 de 3 de diciembre de 2005, por los siguientes motivos:

1. En la hoja 224, punto 1.8, información básica, se hace referencia a un lote rural, desconociendo el uso dado por el plan de ordenamiento territorial.
2. En el punto 3, identificación del inmueble, el evaluador afirma que el predio tiene un área de 30.000 metros, pero no es cierto, porque en la escritura pública de aclaración de cabida y linderos consta que tiene un área de 70.122 metros cuadrados.
3. En el punto 5.1., ubicación del inmueble, el evaluador señala que las coordenadas del inmueble son Bogotá 93.600 NORTE y 91.300 SUR, lo que no es cierto, porque según la plancha No. 78 del Departamento Administrativo de Catastro Distrital el predio que corresponde a dichas coordenadas es el No. 0348 y no el predio “El Clavel”.
4. En el punto 6.2. de actividades predominantes en el sector, el evaluador afirma que el terreno corresponde a una zona rural no protegida y no presenta ningún tipo de actividad económica. A su vez, señala que el uso

predominante en el sector es el pasto natural, pero en realidad el uso del suelo es minero.

5. En el punto 6.5 titulado “infraestructura urbanística”, el evaluador afirma que el predio no cuenta con los servicios públicos básicos, lo cual es falso.
6. En el punto 6.6, normas urbanísticas del sector, el evaluador afirma que el uso del terreno es rural, lo cual carece de sustento legal.
7. En el punto 7.2., estudio económico, el evaluador afirma que adelantó encuestas de opinión con expertos en finca raíz y que consultó el banco de datos del sector, pero el sustento documental no se anexó al avalúo.

IV. CONTESTACIÓN A LAS EXCEPCIONES

El apoderado de la parte demandante se pronunció sobre las excepciones en la forma que sigue:

1. Frente a la prejudicialidad. La excepción carece de sustento, porque el debate concierne a la existencia de un vicio objetivo como lo es la lesión enorme, de manera que la decisión respecto de la falsedad del avalúo corporativo con base en el cual se estableció el precio de la compraventa y la identificación de los posibles responsables son intrascendentes.
2. Frente a la excepción “Inexistencia del vicio objetivo de lesión enorme a favor del demandante”. Para oponerse a esta excepción, destacó lo siguiente:
 - El predio El Clavel se encuentra en el perímetro general del parque Minero Industrial del Mochuelo, pero esto no implica que su uso esté limitado exclusivamente al desarrollo de la industria minera. El artículo 396 del Decreto 190 de 2004 presenta como otros usos el de dotación de educación.
 - El único titular de la licencia de explotación de los minerales que pudieren encontrarse en el predio era la Asociación Nacional de Fabricantes de Ladrillo y Materiales de Construcción Anafalco, beneficiario del título minero BA3-152. Esta Asociación devolvió el área del predio “El Clavel” a la autoridad minera, mediante comunicación de 12 de junio de 2006, por lo que el potencial minero del inmueble es ajeno a la valoración comercial al tiempo de su compraventa.
 - El valor del inmueble “El Clavel” a la fecha de negociación fue producto de una consulta con catastro distrital realizada por la ingeniera evaluadora, entidad que adelantaba un proceso de actualización de la zona donde se encontraba ubicado el predio, y un estudio realizado para los predios del relleno Doña Juana, en el que se avaluaron en la suma aproximada de \$3.200 el metro cuadrado.
3. Frente a la excepción “existencia de un vicio del consentimiento de la Administración y no el vicio objetivo de la lesión enorme”. Considera que en

el litigio basta con demostrar la existencia del contrato de compraventa y el desequilibrio objetivo entre el valor comercial de la cosa y el precio pagado. No obstante, niega las alegaciones de la parte demandada en cuanto al presunto incumplimiento de los principios de la contratación estatal, puesto que:

- La Secretaría de Educación conformó una comisión técnica para que determinaran cuál de los tres lotes contemplados para la construcción de la institución educativa estaba menos afectado por el botadero de basura Doña Juana.
- La Secretaría de Educación realizó un estudio de títulos según el cual no existían gravámenes, ni limitaciones, y tenía uso dotacional.
- La Secretaría de Educación obtuvo la licencia de parcelación y autorización para la ejecución de la obra “Colegio Mochuelo Bajo” en el predio “El Clavel”.
- No es cierto que el inmueble “El Clavel” fuera de utilidad pública al amparo de lo previsto en el artículo 13 del Código de Minas. Esta disposición normativa declaró de utilidad pública e interés social la industria minera en todas sus ramas y fases, no así los inmuebles en los cuales existen reservas mineras.

V. ETAPA PROBATORIA Y ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

El 26 de marzo de 2010 se abrió el proceso a pruebas (folios 264 y 265, cuaderno 1).

El apoderado de la parte demandante interpuso recurso contra el auto de pruebas. El otrora Magistrado Ramiro Pazos Guerrero resolvió no reponer la providencia, sin embargo, la adicionó con el decreto de otras pruebas (folios 295 a 298, cuaderno 1).

Luego del trámite de recaudo de las pruebas, así como la resolución de la contradicción de los dictámenes periciales practicados y de incidente de nulidad, a través de auto de 31 de agosto de 2021 se corrió traslado para alegar de conclusión (SAMAI)

5.1. Por la parte actora:

Luego de hacer un recuento de los hechos que considera probados en el proceso y del cumplimiento de los presupuestos procesales, el apoderado de la parte demandante alega que debe accederse a las pretensiones de la demanda, por las principales razones que a continuación se resumen:

i. La parte actora acompañó con la demanda el avalúo realmente realizado por la Cámara de Propiedad Raíz sobre el predio, el 13 de Diciembre de 2005, el cual determinó que el valor del terreno ascendía a \$3.500 el metro cuadrado.

ii. Está probado que Catastro Distrital elaboró en el año 2005 más de 30 avalúos sobre predios cercanos al relleno de Doña Juana, similares a EL CLAVEL, todos los cuales fueron avaluados en la suma de \$3.750 m2. Así como específicamente realizó el avalúo del predio, el cual también correspondió a \$3.500 metro cuadrado.

iii. El dictamen rendido por el perito Luis Alfonso Cruz Piñeros esta afectado por error grave. Tal y como lo conceptuó el Ministerio de Minas, el valor de un predio o terreno no se incrementa por la existencia de minerales yacentes en el suelo y en el subsuelo, toda vez que estos le pertenecen al Estado. De otra parte, debe tenerse en cuenta el testimonio de Marco Antonio Suarez Montoya, Representante Legal de Anafalco, en cuanto a que esta última contaba con la licencia minera sobre el predio el clavel, sin embargo, para 2005 y 2006 no se estaba realizando ningún proyecto de explotación minera sobre este terreno.

El dictamen objetado incurre en otro grave error de procedimiento, al incluir en adición al valor de las reservas mineras, el valor de la servidumbre minera que estimó en un 10% adicional, esta vez sobre el valor comercial de venta de las toneladas para un valor final de servidumbre de \$2.039.143.680.

El dictamen pericial adolece de error grave al asignar al terreno un valor de \$15.000 por metro cuadrado para diciembre de 2005 y \$15.500 para junio y Agosto 2006, sin considerar el carácter rural del suelo, ni el estado del inmueble y su infraestructura en la época de la negociación.

iv. Entre los documentos que forman parte del avalúo comercial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi sobre el predio EL CLAVEL en Marzo de 2008 (aportado como prueba de la objeción por error grave presentada contra el dictamen pericial rendido por Hernando Caballero), se encuentra el que acredita el control de calidad por parte del Jefe de la División de Avalúos (memorando 5.2., de fecha 18 de septiembre de 2008,) en el que se señala que *“no es correcto para la determinación del valor comercial del inmueble incluir el posible valor de los minerales que de allí se puedan extraer; tal como lo hace el ingeniero Pinzón en el numeral 8 del Informe de avalúo “Método de Avalúo”, “Método de capitalización de rentas o ingresos”*

v. Los distintos avalúos aportados al proceso sobre el predio El Clavel elaborados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Catastro Distrital, son coincidentes en señalar que a diciembre de 2006 y en el 2006 no existía ningún tipo de actividad económica o explotación minera.

vi. En cuanto a los informes de avalúo comercial del predio El Clavel elaborados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el año 2008 a petición de la Fiscalía 217 Seccional, y del abogado del demandado -Julián Felipe Galindo-, no tenerse en cuenta el hipotético ajuste en la valoración de la explotación minera.

vii. En el avalúo practicado por Catastro Distrital sobre el inmueble el 10 de julio de 2008, la entidad asignó al suelo un valor de \$3.500 metro cuadrado para el mes de diciembre de 2005, aun teniendo en cuenta su ubicación, dentro del parque industrial minero.

viii. En cuanto al dictamen y avalúo rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en este proceso, quedó establecido que es un inmueble rural. En este avalúo, el método utilizado fue el de comparación o mercado, para lo cual tuvo en cuenta no solo los avalúos ya practicados por la Institución sobre el predio, sino los elaborados sobre los predios El Diamante, Mirador I, Buenos Aires, San Martín y Altamar, todos ellos ubicados dentro del Parque Minero Industrial, e incluso, el predio El Diamante contaba con título minero.

Igualmente tuvo en cuenta los avalúos practicados sobre el predio por la Cámara de Propiedad Raíz y por Catastro Distrital y los avalúos practicados en el sector rural de El Mochuelo para la expansión del relleno sanitario Doña Juana.

Sin embargo, debe señalarse que el Instituto asignó ese valor comercial basado en la posibilidad de localización de industria minera, específicamente: “...en el potencial de desarrollar actividades al interior del predio en torno a la explotación minera” . Pero como también lo señaló, *“en el entorno de localización y para la época objeto de avalúo, los valores para predios en zonas de expansión del relleno sanitario Doña Juana del Mochuelo están en rango de \$3.000 /M2 a \$2.800 /M2.”*

No obstante, para los efectos de la lesión enorme, no ha de tenerse en cuenta este hipotético ajuste en la valoración, teniendo en cuenta que dicha explotación minera, en el caso concreto, como se probó, era de propiedad exclusiva y excluyente de ANAFALCO, quien era el titular de la licencia BA3 -152, en cuya área se encontraba ubicado el terreno y por lo tanto, el contrato de compraventa no comprendía, ni podía comprender, un mayor valor del terreno por una eventual explotación de la industria minera.

ix. En cuanto al avalúo practicado por el perito Hernando caballero, está afectado por falta de eficacia, por recaer sobre hechos ajenos al proceso. En todo caso, debe tenerse en cuenta que la Asociación Nacional de Fabricantes de Ladrillo y Materiales de Construcción (Anafalco) era el único titular de la licencia de explotación de los minerales que pudieren encontrarse en el subsuelo ubicado bajo el predio El Clavel.

A su vez, el perito no era competente ni idóneo para avaluar el inmueble, y ya existía otro dictamen pericial sobre el mismo punto. El perito no realizó personalmente la labor, su trabajo se limitó a extraer opiniones de terceros sobre el valor comercial del inmueble, asimilándose a un testimonio.

Por último, el dictamen está afectado por error grave, debido que tuvo en cuenta el avalúo falso de \$24.800 y el dictamen pericial rendido por el perito Luis Alfonso Cruz, y al valor superficiario del terreno le adicionó un valor del 50%.

5.2. Por la parte demandada:

El apoderado de la parte demandada argumentó que la parte demandante no probó la lesión enorme que alega.

Por el contrario, señaló que con la contestación de la demanda se presentaron tres avalúos comerciales del predio el Clavel, en los cuales quedó demostrado

que el valor del metro cuadrado del predio el Clavel para la época de los hechos era de \$ 47.465. 63.

Agregó que dentro del trámite de este proceso se decretaron dos dictámenes periciales que tuvieron como objeto determinar el justo precio de contrato el Clavel, por lo que desde el punto de vista procesal hubo una indebida aplicación del artículo 233 del C.P.C., al decretarse dos dictámenes periciales sobre el mismo punto.

Señaló que los dictámenes periciales fueron rendidos por los señores Luis Alfonso Cruz Piñeros y Hernando Caballero Calderón, y de estos se concluye que no se configuró la lesión enorme. Además, no se configuró error grave en las experticias.

El apoderado resaltó que está debidamente probado que para el año 2005 y 2006, el predio el Clavel tenía una condición especial que no es propia de la mayoría de terrenos de la ciudad de Bogotá, debido a que es parte del Parque Minero industrial del Mochuelo de Ciudad Bolívar, lo que significó que el uso del suelo permitido para este terreno era la explotación minera de productos arcillosos y de agregados, definido en los artículos 327 y s.s del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá como zona estratégica para el desarrollo del Distrito.

Sostuvo que el predio estaba afectado de utilidad pública por ser una zona minera concedida a través de dos contratos de concesión minera a la Asociación Nacional Fabricantes de Ladrillos y Materiales de Construcción, títulos que para la época de los hechos se encontraban en fase de explotación.

Cuestionó que el dictamen pericial decretado dentro del trámite de objeción grave contra un primer dictamen decretado en el proceso, no cumpliera con el objeto de mostrar los errores sustanciales de la experticia objetada.

Consideró que el dictamen rendido por el IGAC no avaluó el potencial minero del predio con sustento en la falsa premisa que el subsuelo es de la Nación y sobre el mismo no se constituyen derechos a terceros, sin embargo desconoce la industria minera ha sido un sector económico predominante durante los últimos 20 años.

Reiteró que en el caso no está probado un vicio objetivo, sino el desconocimiento del principio de legalidad para la conformación de la voluntad de la administración. En este sentido, advierte que el marco general de la contratación pública está previsto en la Ley 80 de 1993, y establece los procedimientos legales para la selección del contratista, a partir de todas las modalidades de contratación.

Aclaró que la parte demandada no aplicó el Manual de pre-selección de inmuebles para enajenación forzosa dentro del ámbito de competencias del Distrito Capital. Particularmente, señaló que no se tuvo en cuenta (i) la utilidad pública por la condición minera, (ii) que el área del predio el clavel era mayor a la regulada en el decreto de renovación urbana, y (iii) que no hubo calificación del avalúo, estudio de títulos, ni puntaje del estudio de títulos, sino una aplicación vaga y al acomodo de la administración para adquirir el predio.

5.3. Ministerio Público:

El Ministerio Público no conceptuó.

Cumplido el trámite correspondiente, no encontrando causal de nulidad que invalide la actuación hasta aquí surtida, se decide sobre el fondo del presente asunto, mediante las siguientes:

VI. CONSIDERACIONES

6.1. Planteamiento del caso

El Distrito Capital – Secretaría de Educación Distrital, formuló acción contractual con el fin de que se declare que sufrió lesión enorme en el Contrato de Compraventa celebrado con el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre, para la adquisición del bien inmueble “El Clavel Barrio Mochuelo bajo”, y que en consecuencia se condene al demandado a restituir el exceso de dinero recibido sobre el precio justo del inmueble vendido a la parte demandante.

En términos generales, la parte demandante alega que de acuerdo con el avalúo elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz el 13 de Diciembre de 2005, el inmueble El Clavel tenía un valor en el año 2005 de \$3.500 el metro cuadrado.

Sostiene que este avalúo fue realizado conforme la normatividad aplicable a las negociaciones y corresponde al justo precio del lote de terreno. A su vez, destaca que el avalúo está respaldado por los avalúos realizados en el año 2006 por Catastro Distrital a más de 30 predios ubicados cerca del relleno de Doña Juana y por los otros avalúos realizados sobre el mismo predio por parte de Catastro Distrital y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, este último quien asignó valores coincidentes a lotes rurales en el sector de Usme ubicados en el Parque Minero Industrial el Mochuelo.

La parte demandante enfatiza en la improcedencia de valorar el potencial minero del predio el Clavel para establecer su valor comercial, en tanto que el Estado es propietario del subsuelo, y el propietario del Inmueble no contaba con licencia minera o contrato de concesión sobre el predio. En todo caso, coloca de presente que la licencia minera sobre el predio la tenía la Asociación ANAFALCO, y que no se adelantaba proyecto de explotación en este para los años 2005 y 2006.

Así las cosas, la parte actora concluye que el justo precio del predio para el área por la cual se efectuó la compraventa (60.122.71 metros cuadrados), es de \$210.429.485, a razón de \$3.500.00 el metro cuadrado. Y teniendo en cuenta que el valor pagado por la Secretaría de Educación fue de \$1.491.043.208, el justo precio es inferior a la mitad del valor pagado (\$745.521.604).

Por el contrario, la parte demandada considera que no está demostrada la configuración de la lesión enorme, porque se trató del indebido avalúo del inmueble antes de su adquisición, en contravía de las reglas y principios de la contratación estatal. De esta manera, señala que el Distrito Capital no tuvo en cuenta el potencial minero del predio el Clavel, y ahora pretende desconocer las pruebas en el proceso a partir de las cuales se deduce que para el tiempo de la compraventa el valor por metro cuadrado del predio estaba alrededor de los \$47.465. 63.

6.2. Problema jurídico

El problema jurídico consiste en establecer si se configuró la lesión enorme en contra de los intereses del Distrito Capital – Secretaría de Educación, debido a que pagó al señor Néstor Germán Castañeda Aguirre más de la mitad del justo precio del predio El Clavel para el tiempo de celebración del Contrato de Compraventa formalizado a través de la Escritura Pública No 1544 de 9 de agosto de 2006 de la Notaría 14 del Circuito de Bogotá, aclarada mediante Escritura Pública No. 2112 de 23 de octubre de 2006. O, por el contrario, está demostrado que el valor pagado en dicho contrato no excede la mitad del justo precio del inmueble El Clavel para el tiempo de la compraventa, debido a que en el avalúo debe tenerse en cuenta su ubicación y potencial minero y, por ende, procede negar las pretensiones de la demanda.

6.3. Tesis

La Sala accederá parcialmente a las pretensiones de la demanda. Está demostrado que se configuró la lesión enorme en el Contrato de Compraventa del predio El Clavel, celebrado entre el Distrito Capital de Bogotá y el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre.

La mitad del precio pagado por el predio El Clavel es la suma de \$745.521.604, mientras que el justo precio del inmueble corresponde a la suma de \$655.179.457, luego está dado el pago desmedido en la proporción que exige el artículo 1947 del Código Civil (cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella).

No se accede a la restitución del exceso pagado en el monto exigido por la parte demandante, porque los avalúos y pruebas a partir de las cuales se tasa el metro cuadrado del predio El Clavel en un promedio de \$3.500 no tienen en cuenta que este tenía un potencial uso en industria minera, caracterización que según la normatividad que regula la elaboración de avalúos comerciales era relevante para establecer un justo precio por tratarse de los usos del predio y su ubicación.

Pese a lo expuesto, es menester aclarar que la incidencia del uso minero del predio no está dada en el alcance que alega la parte demandada en el proceso. Para el avalúo comercial no es procedente realizar un avalúo minero del predio, estableciendo la cantidad de minerales en este, ni el valor de servidumbres que eventualmente pudieran constituirse para la exploración o explotación de estos recursos. El artículo 5 del Código de Minas establece que el Estado es propietario de los recursos yacientes en el suelo y subsuelo, de modo que el valor de terreno en el mercado no está determinado por la cantidad de estos recursos.

Si en gracia de discusión, quiso presentarse como un valor agregado la destinación del predio, por el beneficio que pudiera ofrecer la exploración o explotación de minerales para el propietario, debía hacerse en términos actuales; por el contrario, no se demostró la existencia de una servidumbre sobre el predio, ni siquiera que para el momento de la compraventa se estuviera adelantando un proyecto minero en el terreno.

Así las cosas, el uso minero permitido en el predio representaba una eventualidad cuya incidencia en el mercado no puede desconocerse, pero que no debe ser

tasada en términos de la utilidad que representaría esa actividad productiva industrial. Por esta razón, el dictamen pericial que más se acercó a esta realidad, y que analizado en conjunto con las pruebas obrantes en el expediente otorga certeza sobre un valor justo y cierto del metro cuadrado del predio El Clavel al momento del Contrato de Compraventa, es el rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el trámite de la objeción grave contra la experticia rendida por el perito Luis Alfonso Cruz, que tasó el valor metro cuadrado en \$10.663 y no en \$24.800 valor que había sido tenido en cuenta para celebrar el contrato de compraventa, tesis que será sustentada en las consideraciones de esta sentencia.

6.4. Presupuestos procesales de la acción

6.4.1. Jurisdicción y competencia

De acuerdo con lo señalado en el artículo 82 del Código Contencioso Administrativo, la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativa es la competente para juzgar las controversias originadas como consecuencia de la actuación de las entidades públicas, y dado el criterio orgánico establecido, en atención a la naturaleza jurídica de la entidad demandante, es ésta la encargada de pronunciarse sobre las controversias relativas al Contrato de Compraventa celebrado por el Distrito Capital de Bogotá – Secretaría de Educación Distrital.

Así mismo, esta Corporación es la competente para conocer en primera instancia del proceso de la referencia, de acuerdo según establece el artículo 132 del Código Contencioso Administrativo, modificado por el Decreto 597 de 1988 art. 2 y la Ley 446 de 1998, art. 40, que dispone que los Tribunales Administrativos conocen en primera instancia de los procesos referentes a contratos de las entidades estatales en sus distintos órdenes y cuando la cuantía exceda de los 500 SMLMV, teniendo en cuenta que la parte demandante estimó la cuantía en una suma superior a \$1.408.675.095.

6.4.2. De la caducidad de la acción

El numeral 10 del artículo 136 del Código Contencioso Administrativo, modificado por la Ley 446 de 1998, dispone que en las relativas a contratos, el término de caducidad será de dos (2) años que se contará a partir del día siguiente a la ocurrencia de los motivos de hecho o de derecho que les sirvan de fundamento.

En el caso bajo estudio, se exige que se declare configurada la lesión enorme en el Contrato de Compraventa celebrado entre el Distrito Capital de Bogotá y el señor Nestor Germán Castañeda Aguirre, el que de acuerdo con lo probado en el proceso quedó formalizado a través de la Escritura Pública 1544 del 9 de agosto de 2006 de la Notaria 14 de Bogotá

Por lo anterior, inicialmente el término para la interposición oportuna de la demanda el vencía el 10 de agosto de 2008. Sin embargo, la Secretaria de Educación Distrital de Bogotá radicó solicitud de conciliación el 29 de febrero de 2008¹, cuando restaban 5 meses y 12 días para que se cumpliera el término de caducidad. La audiencia de conciliación extrajudicial se declaró fallida el 14 de mayo de 2008, por inasistencia del convocado, de acuerdo con constancia

¹ Folios 196 a 203, cuaderno 2 de pruebas.

expedida por la Procuraduría General de la Nación el 12 de agosto de 2008². A partir de esta última fecha, la parte demandante contaba con 5 meses y 12 días para presentar oportunamente la demanda, esto es, hasta el 26 de enero de 2009. Como la demanda se interpuso el 27 de octubre de 2008, esta claro que su presentación fue oportuna.

6.4.3. Legitimación en la causa

La controversia se contrae a establecer si se configuró la lesión enorme en un Contrato de Compraventa entre el Distrito Capital de Bogotá – Secretaría de Educación Distrital (comprador) y el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre (vendedor), partes que coinciden con los extremos demandante y demandado en este proceso, de manera que está verificada su legitimación en la causa por activa y pasiva en este proceso.

6.5. Excepciones planteadas por demandado

La mayoría de las excepciones formuladas por el apoderado del señor Néstor Germán Castañeda Aguirre son argumentos de defensa dirigidos a desvirtuar los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda. De ahí, que estas serán resueltas con el análisis de fondo que se realice sobre la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

Únicamente, la Sala se pronunciará sobre el argumento presentado a título de excepción, en torno a la prejudicialidad por la existencia de un proceso penal por falsedad ideológica de los avalúos con fundamento en los cuales se celebró el contrato de compraventa del predio “El Clavel” entre el Distrito Capital de Bogotá y el señor Néstor Castañeda Aguirre.

Se entiende por prejudicialidad la cuestión sustancial pero conexa, que sea indispensable resolver por sentencia en proceso separado, ante el mismo despacho judicial o en otro distinto, para que sea posible decidir sobre lo que es materia de litigio o de la declaración voluntaria en el respectivo proceso, que debe ser suspendido hasta cuando aquella decisión se produzca y sin que sea necesario que la ley lo ordene (caracterización hecha por Hernando Devis Echandía, Compendio de Derecho Procesal)³.

A su vez, el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil establece como una de las causales de suspensión del proceso “cuando iniciado un proceso penal, el fallo que corresponda dictar en él haya de influir necesariamente en la decisión del civil, a juicio del juez que conoce de éste”.

En este caso, no se advierte tal relación de interdependencia entre el proceso penal, en el que se discute la autenticidad de los avalúos comerciales, y este proceso contractual, que tiene como objeto establecer si se configuró la lesión enorme. La interdependencia está descartada, porque aún considerándose en el proceso penal que los avalúos con fundamento en los cuales el Distrito Capital de Bogotá y el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre celebraron el Contrato de Compraventa del predio El Clavel son auténticos o falsos, en este proceso es

² Folio 195, cuaderno 2.

³ Corte Constitucional, SU – 478 de 1997.

posible declarar la configuración de la lesión enorme.

Aunado a lo expuesto, entre las pruebas recaudadas en este proceso se encuentran las sentencias de primera y segunda instancia dictadas en el proceso penal al que se alude.

6.6. Presupuestos para la configuración de la lesión enorme en contratos estatales.

En el artículo 1947 del Código Civil se establece que 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. En la citada disposición normativa también se precisa que el justo precio se refiere al tiempo del contrato.

En el artículo 1948 del Código Civil se establece que el comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte. En artículo se dispone que no se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna debido a las expensas que haya ocasionado el contrato.

Los presupuestos para que se configure la lesión enorme se resumen así⁴:

- a) **Que haya lesión en la proporción que establece el artículo 1947 del C. C.**
- b) Que se trate de contratos respecto de los cuales la ley lo admite (art. 1949 C. C.).
- c) Que la pretensión se reclame dentro del término que la ley concede al efecto (art. 1954).
- d) Que el bien se conserve en poder del comprador (art. 1951 C.C.).
- e) Que no se trate de un contrato aleatorio.

Recientemente, el Consejo de Estado reafirmó que las normas civiles propias de la compraventa son aplicables a la adquisición de inmuebles por parte de las entidades públicas por virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 80 de 1993⁵.

⁴ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 28 de mayo de 2015, rad. 37143, C. P. Jaime Orlando Santofimio Gamboa. Citada por Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección C. Sentencia de 6 de julio de 2020, Rad. No. 48.680.

⁵ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección B, sentencia de 11 de octubre de 2021, exp. 50.377.

La Corporación también ha dejado claro que la verificación judicial de la lesión enorme se limita en forma objetiva al precio, sin que se imponga para su configuración la prueba de un vicio en el consentimiento o la intención de alguno de los contratantes tendiente a prevalerse de alguna condición o necesidad de su contraparte, toda vez la finalidad de esta figura es garantizar un mínimo equilibrio en las relaciones negociales a las que resulta aplicable con independencia de los factores subjetivos que influyen en el negocio⁶.

A su vez, el Consejo de Estado ha considerado que la determinación del precio de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria por causas de utilidad pública o interés social obedece al cumplimiento de una serie de reglas previamente definidas, cuya finalidad consiste en que el valor que se establezca como contraprestación por el bien sea cierto, justo y real, lo que impone que para probar una desproporción como aquella a la que se refiere el artículo 1947 del Código Civil como constitutiva de lesión enorme no sea suficiente con que se rinda un dictamen que establezca un valor diferente al fijado al momento de la celebración del contrato; esa prueba técnica debe elaborarse con las condiciones legales establecidas para este tipo de compraventas y, como cualquier otro dictamen pericial, debe ser claro, preciso y detallado, explicar los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos en los que se funden sus conclusiones, de modo que tenga la fuerza inequívoca de desvirtuar el avalúo fundamento de la enajenación⁷.

Finalmente, es un criterio jurisprudencial del Consejo de Estado que la rescisión del contrato por lesión enorme solo es procedente en los casos en que la naturaleza del fenómeno lo permita; no obstante, en el caso de la enajenación voluntaria por causas de utilidad pública o de interés social no es permitida, de una parte, porque el interés particular que se pretende proteger con las nulidades relativas (rescisión) debe ceder ante el interés general que informa este tipo de negociaciones (artículo 58 de la Constitución Política) y, de otra, porque sería materialmente imposible deshacer las obras públicas ejecutadas sobre los bienes adquiridos por tales causas (utilidad pública o interés social), para restituir el inmueble al vendedor, con el fin de devolver las cosas al estado primigenio, de modo que la única acción procedente en este caso es la encaminada a obtener el reajuste del precio, en la forma dispuesta por el artículo 1948 del C.C.⁸

6.7. Caso concreto

La controversia se circunscribe a determinar si en la compraventa del predio El Clavel celebrada entre el Distrito Capital de Bogotá y el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre existió desproporción entre el valor real del bien y el valor pagado, y si esa desproporción da lugar a que se configure la lesión enorme.

⁶ *Ibidem*.

⁷ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A, sentencia de 20 de noviembre de 2020, exp. 45771. Citada por Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección B, sentencia de 11 de octubre de 2021, exp. 50.377.

⁸ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 26 de agosto de 2015, rad. 33297, C. P. Carlos Alberto Zambrano Barrera. Citada por Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección C. Sentencia de 6 de julio de 2020, Rad. No. 48.680.

6.7.1. Hechos probados que no están en discusión entre las partes del proceso

Entre las partes que componen el litigio no hay discusión respecto a la existencia del contrato de compraventa, ni el valor de este. Con todo, en el proceso obran pruebas de estos hechos:

6.7.1.1.	Copia de la Promesa de compraventa suscrita entre Bogotá Distrito Capital - Secretaría de Educación y el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre de 19 de diciembre de 2005	Sobre el derecho de dominio que ejercía el señor Castañeda Aguirre sobre el predio el Clavel, del que se señalaba contaba con 14.911.20 metros cuadrados. Sobre el valor del contrato señalaba que eran \$369.797.760, valor fijado por la Cámara de Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, según avalúo comercial C.P.R. No. 2853 - 2005 de diciembre 13 de 2005	Folios 5 a 19, cuaderno 2 de pruebas
6.7.1.2.	Otro si No. 1 a la promesa de compraventa	Se modifica el área del inmueble, para señalar que se trataba de 51.879.68 metros cuadrados. Se modifica el valor por \$1.286.616.064, a razón de 24.800 por metro cuadrado, valor fijado por la Cámara de Propiedad Raíz, Lonja Inmobiliaria, según informe de avalúo comercial CPR No. 2853 - 2005 de diciembre 13 de 2005 con revisión y actualización de abril 3 de 2006. Como motivación del otro si se expuso que, de acuerdo con las recomendaciones de la Consultoría a cargo de la Universidad Nacional de Colombia, para el Diseño de una Institución Educativa Distrital en el predio se hizo necesario replantear una nueva área	Folios 16 a 15, cuaderno 2 de pruebas
6.7.1.3.	Contrato de Compraventa en Escritura Pública No. 1544 de 9 de agosto de 2006	Celebrado entre el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre y el Distrito Capital de Bogotá, sobre el lote de terreno denominado "El Clavel", por valor de \$1.491.043.208, a razón de \$24.800 por metro cuadrado , establecido por la Cámara de Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, según informe de avalúo comercial CPR no. 2853 - 2005 de 13 de diciembre de 2005 con revisión y actualización de 3 de abril de 2006	Folios 20 a 31, cuaderno 2 de pruebas
6.7.1.4.	Certificación del Departamento Administrativo de Catastro Distrital de 17 de julio de 2006	Según esta el inmueble El Clavel tiene un área de terreno de 60.122.71 metros cuadrados	Folio 88 cuaderno 2 de pruebas
6.7.1.5.	Escritura Pública No. 2212 de 23 de octubre de 2006	Modifica la forma de pago y el tema de apropiación presupuestal	Folios 94 a 97, cuaderno 2 de pruebas
6.7.1.6.	Orden de pago No. 5297 de la Alcaldía Mayor de Bogotá de 25 de enero de 2006.	A favor del señor Néstor Germán Castañeda Aguirre. Por \$28.344.793.	Folio 123, cuaderno 2 de pruebas

6.7.1.7.	Orden de pago No. 5922 de la Alcaldía Mayor de Bogotá de 7 de noviembre de 2006	A favor del señor Néstor Germán Castañeda Aguirre. Por \$45.000.519.	Folio 124, cuaderno 2 de pruebas
6.7.1.8.	Orden de pago No. 6385 de la Alcaldía Mayor de Bogotá de 7 de noviembre de 2006	A favor del señor Néstor Germán Castañeda Aguirre. Por \$172.440.564.	Folio 125, cuaderno 2 de pruebas.
6.7.1.9.	Orden de pago No. 6386 de la Alcaldía Mayor de Bogotá de 7 de noviembre de 2006	A favor del señor Néstor Germán Castañeda Aguirre. Por \$898.481.937	Folio 126, cuaderno 2 de pruebas
6.7.1.10.	Orden de pago No. 8120 de la Alcaldía Mayor de Bogotá de 18 de diciembre de 2006	A favor del señor Néstor Germán Castañeda Aguirre. Por \$200.338.601	Folio 127, cuaderno 2 de pruebas.

El litigio tampoco se centra en los presupuestos de la lesión enorme distintos a la desproporción del valor pagado, y esta Sala concluye que están cumplidos, por lo que el análisis se concentrará en el punto del pago desmedido.

6.7.2. Improcedencia de declarar la nulidad del contrato de compraventa por vicio del consentimiento, fundado en el incumplimiento de reglas y principios de la contratación estatal en el trámite precontractual para la adquisición del inmueble.

Antes de continuar con el análisis del caso, corresponde dilucidar el cuestionamiento de la parte demandada en cuanto a que no se configura la lesión enorme, sino un vicio del consentimiento de la administración al celebrar el contrato de compraventa.

El debate está limitado por las pretensiones de la demanda, en este sentido, la parte actora alega la configuración de la lesión enorme, de manera que a esto se circunscribe el problema jurídico.

Aun cuando la parte demandada funda su defensa en el incumplimiento del trámite precontractual, particularmente la realización de un avalúo adecuado del inmueble, a esta Sala no le es dado entrar en ese debate, pues excede la competencia que le está dada para resolver sobre las pretensiones de la demanda.

Más allá de lo expuesto, para establecer la eventual configuración de la lesión enorme no procede reparar en los vicios subjetivos de la celebración del contrato, ni en la intención de las partes del negocio, o los aspectos que determinaron sus decisiones en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad.

En todo caso, evaluando la posibilidad de declarar oficiosamente la nulidad absoluta del contrato, en el proceso no está demostrado que para la adquisición del inmueble El Clavel, el Distrito Capital de Bogotá – Secretaría de Educación Distrital, hubiera obviado todo el procedimiento y requisitos para la enajenación

voluntaria de inmuebles. En primer lugar, porque el debate probatorio no estuvo dirigido a probar esta circunstancia, y la parte demandada tampoco lo demostró.

En segundo lugar, porque los argumentos iniciales de la parte actora se resumen a la adquisición del predio con fundamento en un avalúo comercial falso, que supuso un pago desmedido del valor comercial del bien, señalando que este hallazgo tuvo lugar a partir de la indagación de distintos entes de control. De manera que, aun cumpliéndose con los procedimientos establecidos para la enajenación voluntaria de inmuebles, se produjo una lesión enorme.

Ahora bien, la Sala no soslaya que la falsedad del avalúo comercial con fundamento en el cual se celebró el contrato del compraventa es un elemento subjetivo que incide en las resultas de este proceso, porque sería un indicio que conllevaría de entrada a descartar el valor probatorio del avalúo con fundamento en el cual se fijó el valor pagado por el inmueble el Clavel; pero en modo alguno el objeto de esta controversia contractual es establecer algún vicio para declarar la nulidad del contrato, sino al margen de estas circunstancias, determinar si se configuró la lesión enorme en los términos pretendidos por la parte actora.

6.7.3. Sobre el proceso adelantado para la adquisición del inmueble El Clavel.

La relevancia de revisar las pruebas sobre el proceso adelantado para la adquisición del predio El Clavel está circunscrita al análisis del vicio objetivo por lesión enorme. Es decir, para establecer si desde el proceso de enajenación voluntaria se advierte que el valor pagado no se determinó a partir de un avalúo cierto, real y justo del inmueble, y en aplicación de la normatividad exigida para tal efecto.

Así las cosas, entre las pruebas recaudadas en el proceso son relevantes las siguientes:

6.7.3.1.	Copia de la Resolución No. 5261 de 20 de diciembre de 2005 del secretario de Educación Distrital. (Folios 1 a 3, cuaderno 2 de pruebas)	Mediante la cual se aprobaron los estudios técnicos, jurídicos y económicos adelantados en el desarrollo del proceso de selección de inmuebles de acuerdo con los soportes señalados en el manual de procedimientos - proceso de preselección de inmuebles, para determinar viabilidad de la adquisición de algunos predios, entre los cuales se encuentra el predio El Clavel, de igual manera se ordena su compra. En el numeral tercero se advierte que la Secretaría de Educación Distrital presentaría la oferta de compra, una vez contara con el avalúo corporativo correspondiente y el concepto de viabilidad de la demanda de cobertura en el sector donde se encuentra ubicado el predio
6.7.3.2.	Escritura No. 03208 de 28 de noviembre de 2005, de la Notaría 49 del Círculo de Bogotá D.C. (Folios 146 a 150, cuaderno 1)	Predio El Clavel, Matrícula Inmobiliaria 50S-40127783, Cédula catastral BS R 22567, ubicación urbana del predio. Extensión superficial aproximada de 81.062 varas cuadradas, equivalentes a 51.879 metros cuadrados. Compraventa del derecho de cuota equivalente a 1/4 parte. De Telesforo González Rodríguez a Néstor Germán Castañeda Aguirre, por valor de \$90.000.000

6.7.3.3.	Escritura No. 03208 de 28 de noviembre de 2005, de la Notaría 49 del Círculo de Bogotá D.C. (Folios 146 a 150, cuaderno 1)	Predio El Clavel, Matrícula Inmobiliaria 50S-40127783, Cédula catastral BS R 22567, ubicación urbana del predio. Extensión superficial a aproximada de 81.062 varas cuadradas, equivalentes a 51.879 metros cuadrados. Compraventa del derecho de cuota equivalente a 1/4 parte. De Telesforo González Rodríguez a Néstor Germán Castañeda Aguirre, por valor de \$90.000.000.
6.7.3.4.	Escritura No. 00641 de 13 de marzo de 2006, de la Notaría 49 del Círculo de Bogotá D.C. (Folios 157 a 162, cuaderno principal)	Predio El Clavel, Matrícula Inmobiliaria 50S-40127783, Cédula catastral BS R 22567, ubicación urbana del predio. Extensión superficial a aproximada de 81.062 varas cuadradas, equivalentes a 51.879 metros cuadrados. Compraventa de el derecho de 2/4 partes. De Gabriela González Rodríguez y Alirio González Rodríguez a Néstor Germán Castañeda Aguirre, por valor de \$60.000.000.
6.7.3.5.	Escritura No. 00766 de 24 de marzo de 2006, de la Notaría 49 del Círculo de Bogotá D.C. (Folio 170 a 174, cuaderno 1)	Predio El Clavel, Matrícula Inmobiliaria 50S-40127783, Cédula catastral BS R 22567, ubicación urbana del predio. Extensión superficial a aproximada de 81.062 varas cuadradas, equivalentes a 51.879 metros cuadrados. Compraventa del derecho de cuota equivalente a 1/4 parte. De Marlene González de Marentes a Néstor Germán Castañeda Aguirre, por valor de \$30.000.000
6.7.3.6.	Formulario de declaración del impuesto predial del predio el Clavel, cédula catastral BSR 22567, área de terreno 61.808 metros cuadrados, área construida 85.40 metros cuadrados, presentado por Néstor Germán Castañeda el 13 de mayo de 2006 (Folio 175, cuaderno 1)	El auto avalúo del predio fue de \$60.487.000
6.7.3.7.	Estudio de Títulos del predio "El Clavel", matrícula inmobiliaria 50S-40127783, realizado por Catherine Castellanos, abogada Plantas Físicas de la Secretaría de Educación de Bogotá, de 6 de abril de 2006 (Folios 182 a 185, cuaderno 1)	Extensión superficial de 51.879 .68 metros cuadrados
6.7.3.8.	Estudio de Títulos	

	del predio "El Clavel", matrícula inmobiliaria 50S-40127783, realizado por Catherine Castellanos, abogada Plantas Físicas de la Secretaría de Educación de Bogotá, de 6 de abril de 2006 (Folios 182 a 185, cuaderno 1)	Al momento de la elaboración del estudio no se logró establecer la presencia de servicios públicos, pero se anotó que la paz y salvos por el pago de estos servicios se pedirían antes del perfeccionamiento del negocio El concepto jurídico fue: "Estudiados los títulos adquisitivos de dominio conjuntamente con el folio de matrícula inmobiliaria se colige que la tradición en los títulos se encuentra debidamente consignada en el certificado de libertad y tradición del inmueble, sin que exista gravámenes ni limitaciones que pesen sobre el inmueble. De igual manera, verificadas las áreas iniciales y la actual, se puede determinar que estas no han presentado diferencias, ni aumentos injustificados, conservando la secuencia normal en este aspecto. En consideración a lo anteriormente mencionado, en la actualidad es procedente y viable la adquisición del inmueble objeto del análisis o una zona de terreno que se segrega del mismo, por haberse consolidado la totalidad de derechos de cuota y así la propiedad sobre el predio, en cabeza de NESTOR GERMÁN CASTAÑEDA AGUIRRE, previa verificación de las normas urbanísticas que regulen la subdivisión de predios rurales"
6.7.3.9.	Comunicación de 9 de noviembre de 2007, del director proyecto SED UN - 182 y el Director del convenio SED - UN 156, Profesores de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo Universidad Nacional de Colombia, dirigida a la Procuraduría Segunda Distrital de Bogotá (Folios 211 y 212, cuaderno 1)	"... nos dirigimos en el vehículo de la Universidad a conocer los tres predios alternativos y después de analizar las condiciones cada uno de estos, recomendamos el predio denominado el Clavel Mochuelo Bajo, pues era el predio más distante al relleno Doña Juana, tenía las mejores condiciones de área, accesibilidad, vegetación y recreación de los niños. Esta recomendación la sustentamos en un informe escrito que se envió a la SED durante el mes de noviembre de 2005 (...)"
6.7.3.10.	Oficio del Subsecretario Administrativo de la Secretaría de Educación Distrital al director de la Red Nacional de Veedurías Ciudadanas de 6 de septiembre de 2007 (Folios 131 a 139, cuaderno 2 de pruebas)	Resume los antecedentes que dieron lugar a la adquisición del predio El Clavel. Pone de presente la posible adulteración de los avalúos comerciales con fundamento en los cuales se estableció el valor de la compraventa.
6.7.3.11.	Testimonio del señor Walter	Señala que se limitó a atender un requerimiento verbal que me hizo la doctora Liliana Gonzáles interventora que tenía

	<p>Hember Álvarez, ingeniero catastral.</p>	<p>un contrato que estaba ejercitando para la secretaría de Educación para elaborar los estudios jurídicos, técnicos y económicos de acuerdo con el manual de adquisición de predios de la Alcaldía Mayor para predios o lotes que indicara la Secretaría de Educación.</p> <p>“La orden verbal fue que mirara los únicos tres lotes que se tenían en el sector del Mochuelo en Ciudad Bolívar y que conceptuara si se podía adelantar el proceso de adquisición de ello. Informé por escrito, en un concepto remitido a la interventora a mediados de octubre de 2005, después no volví a saber del referido lote por cuanto fue informado por parte de la interventoría que el proceso de adquisición lo estaba realizando directamente la Secretaría de Educación.</p> <p>(...)</p> <p>PREGUNTADO: ¿Con relación a la escogencia del predio para la construcción del colegio del Mochuelo Bajo, usted realizó la convocatoria pública para la escogencia del mismo? CONTESTADO: Para la ejecución del mencionado contrato el primer requisito básico fue la convocatoria pública mediante publicación que hice a comienzos de abril de 2005, en el diario El Tiempo. Allí y de acuerdo con el texto que fue suministrado por la misma Secretaría de Educación se convocaba a todos aquellos interesados en ofrecer lotes para la construcción de colegios, que se encontraran ubicados en diferentes localidades de la ciudad capital, básicamente que fueran predios entre diez mil y veintidós mil metros, que no estuviesen en zonas de riesgo, pidiéndole a los eventuales oferentes que suministraran certificados de libertad y escritura, y placas. Esas ofertas deberían ir dirigidas a la misma Secretaría de Educación quien a través de la interventoría y oficios suscritos por el subdirector de plantas físicas, me remitía en mi condición de consultor para que iniciara los procesos de estudios técnicos, jurídicos y económicos, objeto de contrato (...)</p> <p>CONTESTADO: dicho contrato fue adicionado con 7 predios más. Quiero señalar que de acuerdo con el manual de adquisición de predios que es la guía legal para adquirir un predio, la elaboración de estudios no se limita estrictamente a un predio por zona, sino que se deben buscar otras alternativas es decir otros lotes que se deben estudiar, así no se adquieran finalmente por la Secretaría de Educación. Al final de la elaboración de esos estudios jurídicos, técnicos y conceptos económicos, se elabora por parte de la Secretaría de Educación una resolución mediante la cual se aprueban dichos estudios. Esta sirve de soporte para las denominadas ofertas de compra previa a la obtención de las disponibilidades presupuestales que tienen que quedar indicadas para la oferta de compra. Es decir, a título de ejemplo que no obstante un predio tenga unos estudios de títulos aprobados, unos estudios técnicos de conceptos claros y unos conceptos de que el avalúo hecho por la lonja fue correcto. La misma Secretaría de Educación puede abstenerse de comprar un predio sea que no alcance la plata, como me ocurrió con predios de otras localidades, o sea porque no hubo aceptación de la compra por parte del propietario o apoderado y para no desgastarse con expropiaciones, desisten de la adquisición. (...)</p>
--	---	---

A partir de las pruebas descritas no puede concluirse que el Distrito Capital de Bogotá – Secretaría de Educación Distrital obvió la realización del procedimiento previo para la adquisición del inmueble El clavel, así como tampoco la realización de un avalúo corporativo para establecer el valor del bien.

Obra resolución de aprobación los estudios técnicos, jurídicos y económicos adelantados en el desarrollo del proceso de selección de inmuebles, que condiciona la adquisición al resultado de un avalúo corporativo, así como un estudio de títulos del Inmueble. Lo expuesto, claro está, al margen del análisis de si los estudios y las aprobaciones en el proceso previo de adquisición del inmueble fueron adecuados, al no ser aspectos objeto del debate en este proceso.

Sin embargo, a partir de estas pruebas se advierten indicios de que el valor final de la adquisición pudo ser desmedido, en tanto que se encuentran las escrituras públicas mediante las cuales el señor Néstor Germán Castañeda adquirió las partes del inmueble El Clavel de las que no era propietario cuando inició la negociación, cuyo valor no superaba la suma de \$90.000.000 para una cuarta parte del predio (Pruebas 6.7.1.1., 6.7.3.3., 6.7.3.4., 6.7.3.5.).

Si bien los contratos de compraventa sobre el bien que anteceden al contrato celebrado por el Distrito Capital de Bogotá no son suficientes para dar por probada la desproporción en el valor pagado, son un indicio de duda sobre el valor comercial que se tuvo en cuenta para esta última negociación.

Adicionalmente, aparece el rastro de una posible alteración del avalúo comercial, que posteriormente fue investigada por los entes de control y la Fiscalía General de la Nación.

6.7.4. La falsedad de los avalúos comerciales con fundamento en los cuales se fijó el precio de la oferta y la posterior adquisición del inmueble El Clavel por parte del Distrito Capital de Bogotá.

En el expediente se recaudaron distintas pruebas con el fin de demostrar la falsedad de los avalúos comerciales con fundamento en los cuales el Distrito Capital de Bogotá compró el inmueble El Clavel al señor Néstor Germán Castañeda Aguirre, y las investigaciones realizadas por los entes de control alrededor de este hecho:

6.7.4.1.	Oficio de 19 de junio de 2008, de la Contraloría de Bogotá a la directora de la UAE Catastro Distrital	Solicita la designación de un Ingeniero Catastral para determinar el avalúo comercial de un bien, dentro del proceso de responsabilidad fiscal No. 501000046/08	Folio 445, c. 1
6.7.4.2.	Oficio de 10 de julio de 2008 de la Contraloría de Bogotá	Solicita el avalúo comercial del predio El Clavel, para diciembre de 2005	Folio 447, c. 1

6.7.4.3.	Exposición libre y espontánea de la Ingeniera Catastral Luz Mery Pulido ante la Procuraduría Segunda Distrital de Bogotá, quien habría realizado el avalúo del predio El Clavel, recibida el 18 de abril de 2008	El avalúo fue entregado a la Cámara de Propiedad Raíz y aprobado en el Comité de Avalúos, donde se expuso el valor. Consulto a personas que tenían a cargo la investigación económica en el sector, consulto estudio realizado por el catastro para los predios del relleno doña Juana, donde le asignaron un valor de \$3.200, el avalúo atendió la metodología establecida en la Resolución 762 de 1998 del IGAC, con fundamento en la investigación económica del mercado y la comparación de avalúos realizados	Folios 213 a 216, cuaderno 1
6.7.4.4.	Exposición libre y espontánea de Ángel Augusto Pérez Martínez, Subsecretario Administrativo de Educación Distrital, ante la Procuraduría Segunda Distrital de Bogotá, quien habría realizado el avalúo del predio El Clavel, recibida el 25 de octubre de 2007	Pone de presente la falsificación del avalúo con fundamento en el cual se realizó la compra del inmueble. Según este el predio estaba avalúo en \$369.797.760, correspondiente a \$24.800 por metro cuadrado	Folios 217 a 223, cuaderno 1
6.7.4.5.	Exposición libre y espontánea de Jairo Iván Loaiza Agudelo, subdirector Técnico de Plantas Físicas la Secretaría de Educación Distrital, ante la Procuraduría Segunda Distrital de Bogotá, quien habría realizado el avalúo del predio El Clavel, recibida el 25 de octubre de 2007	Advirtió que en un comienzo se ofertó por un área de 14.911, 20 metros cuadrados, teniendo en cuenta el valor de \$24.800 por metro cuadrado, de acuerdo con el avalúo CPR 2853 del 13 de diciembre de 2005, realizado por la Cámara de propiedad Raíz de Bogotá, pero que finalmente la negociación se hizo sobre un área de 60.122,71 metros cuadrados, para un valor final de \$1.491.043.208. Que, a raíz de las solicitudes de información entregadas por la Personería Distrital y la Oficina de Anticorrupción de la Presidencia, la Secretaría de Educación Distrital advirtió la falsedad del avalúo, porque el 22 de agosto de 2007, la presidenta de la Cámara de propiedad Raíz de Bogotá, Doctora Gloria Bonilla, señaló que la última hoja del avalúo había sido cambiada y que no correspondía a su firma, de manera que se procedió a instaurar denuncia penal. En los archivos de la Cámara de Propiedad raíz el valor por metro cuadrado era de \$3.500.	Folios 224 a 231, cuaderno 1

<p>6.7.4.6.</p>	<p>Testimonio rendido por Jimena Catherine Castellanos Bojacá, quien había estado vinculada a la Secretaría de Educación en la Modalidad de Prestación de Servicio de 16 de abril de 2008</p>	<p>Que la Doctora Liliana González, Coordinadora de Predios, le había indicado que ella directamente se encontraba a cargo de la adquisición del predio "El Clavel". Que al revisar el expediente del trámite encontró el avalúo del que se predica la falsedad, una oferta de compra elaborada por la Doctora González y dirigida al señor Néstor Germán Castañeda de 20 de diciembre de 2005, sin el visto bueno de la Doctora Castellanos, promesa de compraventa sin el visto bueno, y un estudio de título elaborado por la Doctora González. Manifestó que se evidenció la necesidad de comprar la totalidad del predio, por la imposibilidad de hacer subdivisiones en predios rurales, según lo había puesto de presente el Doctor Jairo Iván Loaiza. Que se había cancelado al señor Néstor Germán el 40% de la negociación inicial, pese a que era propietario del 25%, pero que él se presentó posteriormente con Liliana González (en la tercera o cuarta semana de marzo) informando que recientemente había adquirido la totalidad del bien. Que luego de la suscripción del otro sí a la promesa de compraventa, la Universidad Nacional advirtió que el predio era más grande, por lo que la nueva Coordinadora de Predios, Mónica Naranjo, solicitó al Departamento Administrativo de Catastro una certificación de cabida y linderos, determinándose un área de 60.122 metros.</p>	<p>Folios 231 a 242, cuaderno 1</p>
<p>6.7.4.7.</p>	<p>Continuación a la diligencia de Testimonio rendido por Jimena Catherine Castellanos Bojacá, quien había estado vinculada a la Secretaría de Educación en la Modalidad de Prestación de Servicio de 18 de abril de 2008</p>	<p>Señaló que el valor del metro cuadrado que incluyó en el alcance la oferta de compra y el otrosí a la promesa de venta, correspondían de dos avalúos, uno de una zona de terreno y otro de la totalidad del predios. Los avalúos se encontraban en el expediente el 6 de abril de 2006.</p>	<p>Folios 244 a 252, cuaderno 1</p>

6.7.4.8.	Testimonio de Gloria Yamile Bonilla Chávez, ante la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá, rendido el 8 de junio de 2009	Declaró "...dentro de la investigación económica que se hace encontramos al hablar con la Dra. Emilia Ruiz , funcionaria de catastro que el promedio de precios de lotes de esa área es de tres mil quinientos pesos por metro cuadrado, a la fecha que se hizo en 2005, porque el sector urbano es diferente al rural es una línea imaginaria, el sector rural no tiene servicios, el servicio de acueducto es veredal no tiene vías, esta es norma general para todos los municipios del País, el POT indica qué es urbano y qué es rural (...) La Cámara no tuvo en cuenta en el avalúo la posible explotación minera porque el Mochuelo no tiene un permiso puntual para realizar la explotación y se dijo en el avalúo original de la Cámara que obra en el expediente a folio 93"	Folios 255 a 256A, cuaderno 1
6.7.4.9.	Testimonio de Marco Ernesto Cortés Díaz, profesor de la Universidad Nacional, director de proyecto arquitectónico, ante la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá, rendido el 8 de junio de 2009	Dijo no conocer detalles del avalúo del inmueble "El Clavel". Manifestó que en el lote había una casa en adobe con teja de barro, que contaba con los servicios públicos de electricidad y acueducto.	Folios 253 y 254, cuaderno 1

Las pruebas relacionadas colocaban un manto de duda sobre los avalúos con fundamento en los cuales se celebró la compraventa del inmueble El Clavel. Posteriormente, las Sentencias Penales dictadas en el proceso penal adelantado en contra de los señores Abel Rodríguez Céspedes, Ángel Augusto Pérez Martínez, Jairo Iván Loaiza Agudelo y Néstor Germán Castañeda Aguirre; y las señoras Jimena Catherine Castellanos Bojacá y Yaneth Liliana González Vargas, por la presunta comisión de los delitos de peculado por apropiación a favor de terceros, contrato sin cumplimiento de requisitos legales y falsedad en documento privado, confirmaron la falsedad de estos documentos.

En la Sentencia proferida el 6 de octubre de 2015 por el Juzgado 16 Penal del Circuito de Conocimiento de Bogotá, pese a que se declaró la prescripción de la acción penal para el delito de falsedad en documento privado y se absolvió a Abel Rodríguez Céspedes, Ángel Augusto Pérez Martínez, Jairo Iván Loaiza Agudelo y Jimena Catherine Castellanos Bojacá de los delitos de contrato sin cumplimiento de requisitos legales y peculado por apropiación a favor de terceros, se declaró a Yaneth Liliana González Vargas como autora de la conducta punible de contrato sin cumplimiento de requisitos legales y peculado por apropiación, y al señor Néstor Germán Castañeda Aguirre penalmente responsable como interviniente de la conducta punible peculado por apropiación. Lo anterior, a partir de la conclusión de que los Avalúos con fundamento en los cuales se había celebrado la Compraventa del predio El Clavel eran falsos, y que el avalúo real había

Radicado N°: 25000 – 23 – 26 – 000 – 2008 – 00523 – 00
Actor: BOGOTÁ D.C. – SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
Demandado: NESTOR GERMÁN CASTAÑEDA AGUIRRE
Sentencia de Primera instancia

2005 Revisión y actualización de 3 de abril de 2006. Elaborado por la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria . Ing. Luz Mery Pulido Peláez	Ubicación. El inmueble se encuentra ubicado al suroccidente de Bogotá, en el sector de Quiba bajo, con coordenadas 93.600 N, 91300 E, colindando con los barrios Los Alpes Sur, Bella Flor Sur, Cordillera del Sur, El Mochuelo IV.			c.2, Folios 32 a 35, cuaderno 2 de pruebas												
	Cabida superficiaria. El lote de terreno en estudio tiene una superficie de 51.879 metros cuadrados															
	Uso actual: Terreno actual en pastos															
	Actividades predominantes. El sector en donde se ubica el predio objeto de estudio se localiza en zona rural no protegida, no presenta ningún tipo de actividad económica, y el uso actual predominante es el de pastos naturales.															
	Infraestructura urbanística. El inmueble no cuenta con los servicios públicos básicos necesarios, las principales vías de acceso se encuentran sin pavimentar, no tiene servicio de transporte público.															
	Normas urbanísticas del sector: La norma general y usos del suelo en territorio rural está dada por el plan de ordenamiento territorial, que le asigna como área de actividad: Parque Minero Industrial El Mochuelo															
	Estudio económico. Para adoptar el precio se emplearon los siguientes métodos: Método comparativo de mercado: para el efecto se adelantaron encuestas de opinión con otros expertos en finca raíz y se actualizó el banco de datos del sector, mediante estudio de ofertas y transacciones para propiedades comparables al inmueble que se avalúa. Metodo de reposición para el valor de la construcción															
	Resultado del avalúo: \$24.800 metro cuadrado															
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Descripción</th> <th style="width: 20%;">Área M2</th> <th style="width: 20%;">Valor M2</th> <th style="width: 30%;">Valor total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno</td> <td style="text-align: right;">51.879.68</td> <td style="text-align: right;">\$24.800</td> <td style="text-align: right;">1.286.616.064</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Total avalúo</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1.286.616.064</td> </tr> </tbody> </table>				Descripción	Área M2	Valor M2	Valor total	Terreno	51.879.68	\$24.800	1.286.616.064	Total avalúo			1.286.616.064
	Descripción	Área M2	Valor M2		Valor total											
Terreno	51.879.68	\$24.800	1.286.616.064													
Total avalúo			1.286.616.064													
Firmado por Gloria Y Bonilla Chauvez, presidente.																

No obstante, la falsedad de los avalúos no es suficiente para concluir que se configuró la lesión enorme, es necesario establecer que la desproporción entre el valor pagado y el justo precio es la que establece el artículo 1947 del Código Civil.

Al respecto, la parte demandante alega que el justo valor del metro cuadrado era de \$3.500, tasado por la Cámara de Propiedad Raíz en el avalúo comercial que fue objeto de falsificación, de manera que se encontraría probada la lesión enorme. En similar sentido, la autoridad penal estableció el monto de la apropiación ilegal por la compraventa del inmueble, tomando como precio real el que habría sido tasado en el avalúo comercial que fue falsificado.

Ahora bien, la Sala de Decisión nuevamente advierte que en este proceso no son determinantes los vicios subjetivos o la intención de las partes en la celebración del contrato de compraventa del inmueble, sino el juicio objetivo respecto del precio pagado.

En tal sentido, procede examinar si el avalúo comercial obtenido en el trámite de enajenación voluntaria habría establecido el justo precio, así como analizar los argumentos de la parte demandada y las pruebas recaudadas en el proceso respecto a este punto.

6.7.5. El precio justo del inmueble El Clavel para la fecha en que se celebró el Contrato de Compraventa entre el Distrito Capital de Bogotá y el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre.

Este es el punto neurálgico del litigio, pues a partir de la determinación del justo precio del inmueble y su comparación con el valor pagado al momento de celebración del Contrato se deduce o no la configuración de la lesión enorme.

Las posturas divergentes planteadas por las partes a lo largo del proceso tienen que ver con la objeción de los distintos avalúos sobre el inmueble El Clavel, así como los dictámenes periciales rendidos en este proceso y el mérito probatorio de cada uno de ellos.

El artículo 61 de la Ley 388 de 1997 modificó el procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989, y estableció que el precio de adquisición sería igual al **valor comercial** determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpliera 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 expidiera el gobierno.

En este artículo también se establece que 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.**

El Decreto 1420 de 1998 reglamentó las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos para la determinación del valor comercial de los bienes inmuebles adquiridos por enajenación voluntaria.

En el artículo 2 del Decreto 1420 de 1998 se define el valor comercial de un inmueble como el **precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente,** con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Seguidamente, el artículo 3º del Decreto 1420 de 1998 establece que la determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, 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.

Por su parte, el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 señala como parámetros para determinación del valor comercial:

- i. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
- ii. **La destinación económica del inmueble.**
- iii. La estratificación socioeconómica del bien.

En el artículo 22 del Decreto 1420 de 1998 se establecen las características mínimas que deben valorarse para la determinación del valor comercial de los inmuebles. Específicamente, para el terreno:

- Aspectos físicos tales como área, **ubicación**, topografía y forma.
- Clases de Suelo: **urbano, rural**, de expansión urbana, suburbano y de protección
- Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
- Tipo de construcciones en la zona
- La dotación de redes primarias, secundarias y **acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial** y servicio de transporte
- En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
- La estratificación socioeconómica del inmueble

De acuerdo con los parámetros señalados se procede a analizar las pruebas obrantes en el proceso respecto al valor comercial del predio El Clavel al momento del Contrato de Compraventa entre el Distrito Capital de Bogotá y el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre.

En términos generales, la parte demandante alega que de acuerdo con el avalúo real elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz el 13 de diciembre de 2005, el inmueble El Clavel tenía un valor en el año 2005 de \$3.500 el metro cuadrado. Sostiene que este avalúo fue realizado conforme la normatividad aplicable y corresponde al justo precio del lote de terreno. A su vez, destaca que el avalúo esta respaldado por los avalúos realizados en el año 2006 por Catastro Distrital a más de 30 predios ubicados cerca del relleno de Doña Juana y por los otros avalúos realizados sobre el mismo predio por parte de Catastro Distrital y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, este último quien asignó valores coincidentes a lotes rurales en el sector de Usme ubicados en el Parque Minero Industrial el Mochuelo.

La parte demandante hace énfasis en la improcedencia de valorar el potencial minero del predio el Clavel para establecer su valor comercial, en tanto que el Estado es propietario del subsuelo, y el propietario del Inmueble no contaba con licencia minera o contrato de concesión sobre el predio. En todo caso, coloca de presente que la Asociación ANAFALCO tenía la licencia minera sobre el predio, y que no se adelantaba proyecto de explotación en este para los años 2005 y 2006.

Así las cosas, la parte actora concluye que el justo precio del predio para el área por la cual se efectuó la compraventa (60.122.71 metros cuadrados), es de \$210.429.485, a razón de \$3.500.00 el metro cuadrado. Y teniendo en cuenta que el valor pagado por la Secretaría de Educación fue de \$1.491.043.208, el justo precio es inferior a la mitad del valor pagado (\$745.521.604).

Por el contrario, la parte demandada considera que no está demostrada la configuración de la lesión enorme, porque el Distrito Capital no tuvo en cuenta el potencial minero del predio el Clavel, y ahora pretende desconocer las pruebas en el

proceso a partir de las cuales se deduce que para el tiempo de la compraventa el valor por metro cuadrado del predio estaba alrededor de los \$ 47.465. 63.

El avalúo comercial auténtico que fue realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz tenía las siguientes características:

6.7.5.1	Avalúo Corporativo No. CPR 2853 - 2005 de 13 de diciembre de 2005. Elaborado por la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria. Ing. Luz Mery Pulido Peláez	Propósito: Establecer el valor comercial del inmueble. Fecha de visita: 3 de diciembre de 2005	Folios 837 a 844, c. 2														
Identificación del inmueble: Lote de terreno con un área de 30.000 metros cuadrados aproximadamente en suelo rural. Matrícula inmobiliaria 50S-40127783, Cédula catastral BSR 22567																	
Ubicación. El inmueble se encuentra ubicado al suroccidente de Bogotá, en el sector de Quiba bajo, con coordenadas 93.600 N, 91300 E, colindando con los barrios Los Alpes Sur, Bella Flor Sur, Cordillera del Sur, El Mochuelo IV.																	
Cabida superficiaria. El lote de terreno en estudio tiene una superficie de 14.911.2 metros cuadrados																	
Uso actual: Terreno rural en pastos																	
Actividades predominantes. El sector en donde se ubica el predio objeto de estudio se localiza en zona rural no protegida, <u>no presenta ningún tipo de actividad económica, y el uso actual predominante es el de pastos naturales.</u>																	
Infraestructura urbanística. El inmueble <u>no cuenta con los servicios públicos básicos necesarios, las principales vías de acceso se encuentran sin pavimentar</u> , no tiene servicio de transporte público.																	
Normas urbanísticas del sector: La norma general y usos del suelo en territorio rural está dada por el plan de ordenamiento territorial, que le asigna como área de actividad. Parque Minero Industrial El Mochuelo																	
Estudio económico. Para adoptar el precio se emplearon los siguientes métodos: Método comparativo de mercado: para el efecto se adelantaron encuestas de opinión con otros expertos en finca raíz y se actualizó el banco de datos del sector, mediante estudio de ofertas y transacciones para propiedades comparables al inmueble que se avalúa. Método de reposición para el valor de la construcción																	
Resultado del avalúo: \$3.500 metros cuadrados																	
Firmado por Gloria Y Bonilla Chauvez, Presidente																	
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Área M2</th> <th>Valor M2</th> <th>Valor total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno</td> <td>14.911, 20</td> <td>\$3.500</td> <td>52.189.200</td> </tr> <tr> <td>Construcción</td> <td>85.40</td> <td>\$130.000</td> <td>11.102.200</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total avalúo</td> <td></td> <td>63.291.200</td> </tr> </tbody> </table>		Descripción	Área M2	Valor M2	Valor total	Terreno	14.911, 20	\$3.500	52.189.200	Construcción	85.40	\$130.000	11.102.200	Total avalúo			63.291.200
Descripción	Área M2	Valor M2	Valor total														
Terreno	14.911, 20	\$3.500	52.189.200														
Construcción	85.40	\$130.000	11.102.200														
Total avalúo			63.291.200														

Durante el trámite del proceso, la parte demandada argumentó que no podía tenerse en cuenta este avalúo porque (i) No tenía en cuenta el uso minero de suelo, (ii) No se establecieron adecuadamente las coordenadas del predio, (ii) Desconocía la existencia de servicios públicos en el inmueble y (iii) No incluía las encuestas de opinión con expertos, ofertas y transacciones del sector.

Por estas razones, la parte demandada presentó una tacha de falsedad ideológica e insistió en su trámite durante el proceso; sin embargo, constituyen argumentos que cuestionan el valor probatorio del documento, y no propiamente la autenticidad de este.

Ahora, a partir de lo probado en el proceso, la parte demandada está en lo cierto en cuanto a que el avalúo de la Cámara de Propiedad Raíz tiene algunas imprecisiones en cuanto a la valoración comercial del predio El Clavel:

- i. Las coordenadas señaladas con coordenadas (93.600 N, 91300) no corresponden al predio El Clavel, de acuerdo con las coordenadas indicadas por la Secretaría Distrital de Planeación y en los avalúos y dictámenes periciales que reposan en el expediente¹¹.
- ii. Se menciona la ubicación del predio en el Parque Industrial Minero, pero no se atribuye alguna incidencia a la posibilidad de uso minero del inmueble.

En cuanto a los permitidos dentro del Parque Minero Industrial del Mochuelo a este proceso se aportó el Oficio mediante el cual el Subsecretario de Planeación Socioeconómica de Bogotá señala que es permitido el uso industrial minero en zonas que no comprometan áreas de bosque nativo o áreas correspondientes a rondas y zonas de protección de cursos de agua. Respecto de los usos rurales citó el artículo 396 del Decreto 190 de 2004, para señalar como tales el uso industrial minero y el dotacional de educación. Agregó que el uso permitido solo se adquiere una vez se cumplen integralmente las obligaciones de ley y se obtiene la correspondiente licencia, textualmente señala:

“Así, el uso para el predio el clavel desde la vigencia del POT, que incluye a diciembre del 2005, era de área de actividad minera parque minero industrial del Mochuelo.

Finalmente, el predio el Clavel cuenta con licencia de construcción 06-3-1517 concedida mediante Resolución 07-03-0155 del 6 de febrero de 2007 (...) expedida por la Curaduría Urbana No. 3”¹²

Obra Circular de 12 de marzo de 2006, del Subdirector de Gestión Urbanística de Bogotá, dirigida al Gerente de proyecto de la Universidad Nacional, sobre la norma aplicable en el diseño de la IED El Mochuelo, localizada en el predio El Clavel, señala que “se encontró que el mismo, en virtud del Decreto 190 del 22 de junio de 2004, por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 200 y 469 de 2003, se encuentra ubicado en el suelo rural del Distrito capital, dentro del Parque Minero Industrial del Mochuelo (...) Adicionalmente, el artículo 396 del mismo Decreto, con respecto a los usos rurales, definiciones e infraestructura asociada, menciona (...) Industrial minero (...) Dotacional de educación (...) Considera el Departamento que dentro de las actividades del Parque Minero Industrial y específicamente en la acción de generación de políticas institucionales que contribuyan al desarrollo del programa, la realización del proyecto de un centro educativo con énfasis en el manejo de arcillas, materiales pétreos u protección ambiental, recuperación, geomorfológico del suelo es perfectamente viable”¹³

¹¹Folio 622, cuaderno 2.

¹² Folios 454 y 455, cuaderno 1.

¹³ Folios 190 a 194, cuaderno 1

De esta manera, se tiene que el uso minero del inmueble era un elemento relevante para establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta que este valor se refiere a uno favorable para que las partes en libertad celebren la negociación de acuerdo con las condiciones del mercado, luego el uso era determinante incluso para buscar referentes de comparación.

En el avalúo analizado, la caracterización hizo énfasis en la destinación económica actual, no así en el potencial uso minero del predio.

Así lo declaró la Ingeniera Luz Mery Pulido Peláez, Ingeniera Catastral y Geodesta, quien realizó el avalúo del predio el Clavel el cual fue solicitado por la Secretaría de Educación a la Lonja Cámara de la Propiedad Raíz en el año 2005:

“PREGUNTADO: Sírvase precisar en qué condiciones se encontraba el predio denominado El Clavel en la fecha de visita al mismo (3 de diciembre de 2005), en particular en cuanto a ocupación, explotación económica y explotación minera. CONTESTADO: En el momento de la visita el predio se identifica como un predio rural sin ningún tipo de explotación permitida dentro de lo rural es decir usos agrícolas ni forestales solo se observó un lote en pasto. En ocupación se encontró una construcción destinada al uso residencial, había unos niños en ese momento no había ningún adulto. En cuanto a la pregunta de que si había explotación minera no se observó ningún tipo de explotación de esta índole, ni en el predio ni en los predios colindantes.

(...)

PREGUNTADO: Sírvase explicar al Despacho si el inmueble se encontraba ubicado en el Parque Minero Industrial el Mochuelo y si dicha circunstancia fue tomada en cuenta en la valoración. CONTESTADO: si se identificó que el predio se encontraba con área de actividad parque minero, variable que no se tuvo en cuenta debido a que en el momento de la visita la destinación es un lote con una vivienda y en ninguna parte se observa ningún tipo de explotación minera. PREGUNTADO: Sírvase indicarnos cómo incide en la valoración del inmueble la circunstancia de que el propietario del mismo carezca de título minero. CONTESTADO: Son dos temas diferentes, el propietario del predio puede ser o no el propietario del título de explotación. Para el caso solo se realizó el avalúo del predio teniendo en cuenta que en ningún momento fue suministrado el título de explotación minera, es decir no incidió en la valoración del predio por cuanto se acreditó que el dueño del predio fuera el titular de la licencia minera”.

- iii. No se estableció en detalle cuáles fueron los servicios públicos con los que no contaba el predio o las condiciones en que eran prestados, con el fin de tener certeza sobre la valoración realizada de las características en torno a este aspecto. En el proceso, se demostró que el predio contaba con acueducto veredal y una infraestructura para la prestación del servicio de energía eléctrica por lo menos para la casa que se encontraba en este, y que no había servicio de alcantarillado, conclusiones a las que se arriba a partir de las siguientes pruebas:

6.7.5.1	Certificación de la Asociación de Usuarios de Aguas Calientes, en cuanto a que el señor Telésforo González Rodríguez residente en la Finca El Clavel contaba con servicio de acueductos desde el 4 de noviembre de 2000, la certificación se expide el 20 de febrero de 2008	Folio 5, Cuaderno 3
6.7.5.2	Facturas de energía eléctrica de Codensa, correspondientes a la Finca El Clavel, de abril, mayo, junio, julio, octubre, noviembre, agosto diciembre de 2003; febrero, abril, mayo, junio, julio, agosto, octubre diciembre de 2004; enero, mayo, septiembre de 2005	Folios 6 a 31, cuaderno 3
6.7.5.3	Solicitudes de la Universidad Nacional en el marco de los estudios preliminares sobre la finca el clavel, sobre la disponibilidad de los servicios públicos	Folios 152 a 156, cuaderno 1
6.7.5.4	Respuesta de la Asociación de Usuarios de Aguas Calientes de 13 de marzo de 2006, según la cual el predio El Clavel contaba con el servicio de agua potable	Folio 163, cuaderno 1
6.7.5.5.	Respuesta de la ETB de 23 de marzo de 2006, según la cual era posible la prestación de servicio telefónico, condicionada a otros estudios	Folio 164, cuaderno 1
6.7.5.6.	Respuesta de gas natural de 15 de marzo de 2006, según la cual era posible la prestación del servicio de gas, siempre que se cumpliera con un esquema que incluyera la construcción de obras para la instalación de redes.	Folio 165, cuaderno 1
6.7.5.7.	Respuesta de Gas Natural de 30 de marzo de 2006, según la cual procedía la instalación del servicio, siempre que se contratara la firma instaladora que cumpliera con los requisitos técnicos de calidad y seguridad	Folios 179 y 180, cuaderno 1
6.7.5.8.	Respuesta de Codensa de 16 de marzo de 2006, según la cual la Empresa estaba en condiciones de suministrar el servicio de energía en el Lote El Clavel, siempre que se realizaran otras verificaciones, entre las cuales estaba establecer que el inmueble no estuviera en una zona de alto riesgo de tipo geológico e hidráulico	Folio 169, cuaderno 1
6.7.5.9.	Respuesta del Acueducto y Alcantarillado de Bogotá de 7 de abril de 2006, de acuerdo con la cual la Empresa no contaba con la infraestructura para prestar el servicio de acueducto y alcantarillado en el sector donde estaba ubicado el predio "El Clavel"	Folio 181, cuaderno 1

	Resolución No. 07-03-015 de la Curaduría Urbana No. 3 Ignacio Restrepo Manrique. Por el cual se concede la licencia de parcelación, autorización para la ejecución de obras y construcción de obra nueva para el desarrollo rural denominado COLEGIO MOCHUELO BAJO en el predio El Clavel sobre la carretera Quiba Baja de la Localidad de Ciudad Bolívar, matrícula inmobiliaria No. 50S-40127783, área del terreno 60.122 de acuerdo con la certificación de la División de Conservación del Departamento Administrativo de Catastro Distrital, rad. 343355, predio ubicado en el área rural de Bogotá. Sobre los servicios públicos, señaló: "Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos a que se refiere el artículo 21 del Decreto 564 de 2006, el interesado, presentó copias de los certificados de las empresas de servicios públicos sobre disponibilidad definida para la prestación de los mismos: ASOQUIBA ESP ACUEDUCTO RURAL: Contestación con fecha marzo 18 de 2006. CODENSA: 00443471 del 13 de septiembre de 2006. ETB: contestación con fecha del 14 de marzo de 2006. GAS NATURAL: Oficio EE-60258161-03407 de marzo 30 de 2006. ASEO CAPITAL: Certificación del 1 de febrero de 2007"	Folios 195 a 208, cuaderno 1
6.7.5.10.	Testimonio de Ángel Augusto Pérez Martínez Fue Subsecretario de Educación Distrital desde 2004 hasta 2009. Informo sobre los antecedentes de la adquisición del predio El Clavel y destacó que el contrato de compraventa se celebró con fundamento en un avalúo fraudulento, tal y como se advirtió al indagar con la Cámara de Propiedad Raíz en agosto de 2007. Señaló que frente al lote El Clavel <u>pasaba una red eléctrica que surtía una casa que estaba en el lote, llegaba agua de un acueducto rural en tubería de media pulgada.</u>	Folios 211 a 223, cuaderno 2 de pruebas.
6.7.5.11.	Testimonio Jairo Iván Loaiza. Laboró en la Secretaría de Educación entre 2005 y 2008 como subdirector de Planta Físicas. Señaló que el lote El Clavel no dependía, ni estaba conectado al sistema de Servicios Públicos de Bogotá, ni poseía una infraestructura que permitiera desarrollar las obras de la Institución Educativa. <u>Tenía el servicio de agua veredal, una conexión eléctrica a red cercana y un pozo séptico.</u> Señaló que no tuvo conocimiento de explotaciones o desarrollos mineros sobre el predio durante la etapa de construcción de la Institución Educativa.	Folios 262 a 267, cuaderno 2 de pruebas
6.7.5.12.	Testimonio Carlos Fernando González Mena. Dirección de Construcciones de la Secretaría de Educación Distrital, ejerce las funciones desde el 8 junio de 2008, pero inicialmente como subdirector de Planta Física, cargo que desapareció por reforma administrativa. Su declaración versa sobre la construcción de una nueva Institución Educativa en el predio El Clavel entregada en el segundo semestre del año 2009. Señala que <u>hubo necesidad de construir un alcantarillado</u> y acometer un tramo de cerca de 400 metros para evacuar las aguas residuales; adecuar los tanques de almacenamiento y plantas de potabilización de agua, cumplir los requisitos para que se les suministrara el servicio de energía. Destacó que en algunas construcciones era necesario readecuar las acometidas a usos no residenciales. <u>Señaló que se trataba de un acueducto veredal.</u> Afirmó que no observó ninguna forma de explotación minera en el predio. Señaló que no tenía idea si en el predio El Clavel existían servicios públicos al momento de su adquisición.	Folios 205 a 208, cuaderno 2 de pruebas

Ahora bien, al analizar estas incorrecciones o imprecisiones en el avalúo en relación con los restantes medios probatorios en el proceso, la Sala encuentra

que el error al señalar las coordenadas del predio es irrelevante, porque en el avalúo se precisan otros datos de localización e identificación del inmueble a partir de los cuales no queda duda que fue el predio El Clavel fue objeto del avalúo, además se dio tras una visita al predio.

Del testimonio de la Ingeniera Luz Mery Pulido Peláez, Ingeniera Catastral y Geodesta, quien realizó el avalúo del predio el Clavel el cual fue solicitado por la Secretaría de Educación a la Lonja Cámara de la Propiedad Raíz en el año 2005, se colige que el inmueble objeto del avalúo fue el predio El Clavel:

“CONTESTADO: Teniendo en cuenta la 2 parte de la pregunta las coordenadas consignadas en el plano TG01 no afecta la identificación del predio, como lo había mencionado anteriormente el predio fue plenamente identificado y las coordenadas consignadas en el informe y que no corresponden a ninguna de las consignadas en el plano TG01 debieron de haber sido tomadas del plano suministrado en el momento de la visita. No existe ninguna duda de identificación ya que el predio de acuerdo con la localización nombre, y características físicas consignadas en los planos corresponden al predio El Clavel”

En cuanto a la falta de precisión en materia de los servicios públicos, no es de tal incidencia que pudiera alterar considerablemente el valor fijado.

Pero en cuanto a no valorar con suficiencia la incidencia del uso minero que podía tener el predio, sí se presenta una inadvertencia de relevancia para el avalúo comercial y sobre esta debe centrarse el análisis.

En efecto, al proceso se allegaron múltiples avalúos, y en su trámite se decretaron distintos dictámenes periciales con posiciones disimiles en torno a la incidencia en el avalúo comercial de la ubicación del predio El Clavel en un parque minero industrial y de la posibilidad de el terreno pudiera utilizarse para la minería:

6.7.5.13.	Avalúo comercial minero presentado por Colombiana de Ingeniería el 10 de febrero de 2009, por solicitud de Juan Felipe Galindo Acero, aportado al proceso con la contestación de la demanda. (Cuaderno 3)	Advierte que no se observa que el terreno contara con un servicio público instalado, pero que en la zona existían redes de energía eléctrica de media tensión, tendidas de redes telefónicas y redes de acueducto veredal del Mochuelo. Utilizó el método de comparación o mercadeo, de analizaron datos sobre los ejes de la autopista Medellín, la zona de Tocancipá, Madrid y Mosquera. Señala que los valores del predio por actividad rural estaban entre los \$3.500 y los \$3.800 , pero aplicando la relación resultante el predio presentaría un valor de \$10.500 metro cuadrado, teniendo en cuenta la comparación con predios rurales con potencia de usos industriales. Señala que la actividad minera y las potencialidades que se estaban dando en el desarrollo industrial minero dentro del parque incidían directamente en el avalúo comercial del predio, y que el valor de los recursos mineros y la cuantificación de las reservas explotables sería objeto de un análisis posterior. Precisa que <u>el avalúo comercial no contempla la adquisición o cesión de la licencia de explotación minera y tan solo se limita a determinar el valor comercial minero del predio, basados en la factibilidad de ser parte de ANAFALCO al desarrollar un proyecto de explotación de la arcilla y su posterior transformación.</u> Presentó encuestas de Ingenieros de minas y a Ingenieros ambientales sobre el valor superficial del metro cuadrado, a partir de las cuales
------------------	---	---

		<p>estableció un promedio de \$10.500, señalando que: "Se observa que los ingenieros en minas le dan un mayor valor a la propiedad superficiaria por cuanto ellos están encargados del diseño de explotación del minera a cielo abierto y conocen de las maniobras que debe ejecutar las máquinas en el descapote y en las labores de preparación y explotación del yacimiento. Un menor valor le asignan los profesionales ambientales ya que el valor de conservación que tienen los predios no es muy bueno y las características bióticas y abióticas son muy bajas". Así las cosas, el Ingeniero concluye que el valor por metro cuadrado unitario es de \$10.500, el valor total para 2005 era de \$631.288.455. Sin embargo, aparte calcula las reservas minerales del predio El Clavel para presentar el avalúo minero por metro cuadrado en \$85.770,92. Señala como resultado del avalúo comercial minero el valor de \$96.279,93 por metro cuadrado. Aclara que <u>el avalúo comercial minero se calcula cuando el propietario del predio es el mismo explotador y cuando el explotador paga una servidumbre por extracción de los minerales que se encuentran en el suelo y en el subsuelo.</u></p> <p>En el segundo caso se tiene en cuenta el valor de la servidumbre, de modo que el avalúo comercial minero por metro cuadrado para el predio El Clavel sería de \$46.241 para el año 2005 (\$10.500 área superficiaria y \$35.741 avalúo minero). El valor total del predio para el año 2005 se fijó en \$2.780.122.517.</p>
6.7.5.14.	Evaluación geológica minera del predio El Clavel, realizada por el Ingeniero de Minas Leonardo Sánchez Téllez, aportada con la contestación de la demanda (Folios 81 a 97, cuaderno 3)	Calculó las reservas de minerales en el predio. Tuvo en cuenta la servidumbre del 10% que usualmente pacta el explorador de los minerales y el propietario del predio. Señaló que el valor de la tonelada oscilaba entre \$10.500 y \$13.500 . Extrae el valor del 10% por tonelada correspondiente a la servidumbre y lo multiplica por el número de toneladas que se calcularon en el predio. Divide el resultado entre el área del predio y obtiene un resultado de \$30.000 m2, a este le suma el valor del área superficial del terreno según consulta con algunos socios de ANAFALCO estimado en \$8.000. Concluye que el precio por metro cuadrado es de \$38.000
6.7.5.15.	Avalúo realizado por el predio El clavel por la Ingeniera de Minas Lida Trujillo Mesa en febrero de 2009, por solicitud de Julián Felipe Galindo Acero, aportado con la contestación de la demanda (Folios 33 a 79, cuaderno 3)	Utilizó el método de comparación o mercadeo, se analizaron datos sobre los predios localizados y colindantes con áreas de actividad minera como la del Parque Minero Industrial de Usme. Señaló que revisado el archivo de IGAC y de Ingeominas no encontró algún dato de predios ubicados al interior de un parque minero industrial para la compraventa. Señaló que el avalúo no contemplaba la adquisición o cesión de la licencia de explotación minera y tan solo se limitaba a determinar el valor comercial minero del predio basados en la factibilidad de ser parte de ANAFALCO al desarrollar un proyecto de explotación de la arcilla y su posterior transformación. Concluyó que el <u>valor del metro cuadrado del terreno del predio el Clavel para el año 2005 era de \$11.351</u> , para un valor total de \$682.497.572. Sin embargo, calculó las reservas de minerales del predio El Clavel y presentó un avalúo minero por el cual el valor por metro cuadrado era de \$139.147. Señaló que el avalúo comercial minero era de \$150.500 y resultaba de la suma del avalúo comercial con el avalúo minero. El total del predio fue de \$8.356.921.258
6.7.5.16.	Avalúo realizado el 4 de septiembre de 2008 por	Informe técnico de avalúo comercial. Peritazgo para diciembre de 2005. Estrato socioeconómico no aplica por tener uso diferente al residencial. Destinación <u>finca con vocación agropecuaria desde 2005</u> , valor catastral vigencia

	<p>Catastro Distrital para la Contraloría General de la República. (Folios 423 a 444, cuaderno 1)</p>	<p>2005 \$576,37 m2. Área 60.122,71 m2. En el folio de matrícula inmobiliaria 51.879. Sobre el sector donde está ubicado el predio señala:</p> <p>ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Se presenta la actividad de la industria extractiva a cielo abierto (Parque Minero Industrial), en el resto de la zona la actividad predominante es la agricultura donde se destacan principalmente los cultivos de papa, haba y arveja; además del pastoreo de ganado vacuno de manera puntual</p> <p>SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con servicios de energía eléctrica. De agua suministrada por el acueducto veredal.</p> <p>Avalúo de un área de 60.122, 71, por valor de \$3.500 m2, para un total de \$210.429.485.</p> <p>Las consideraciones generales del avalúo fueron las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Localización específica del predio posee frente directo sobre vía veredal. · La ubicación del predio objeto de estudio en el área rural del distrito Capital. · <u>El uso actual del sector se caracteriza por una fuerte presencia de actividades agropecuarias y desarrolladas en su gran mayoría sobre predios de características de minifundio.</u> · La baja oferta de inmuebles de similares características al estudiado en la zona de localización. · El valor comercial asignado es para una venta en corto tiempo y de contado o en términos razonablemente equivalentes, por el cual un comprador y un vendedor estarían dispuestos a comprar y a vender actuando libres de presiones, <u>y en función de la actual destinación económica.</u> · La relativa tranquilidad en el sector pues no presenta ningún tipo de alteración del orden público.
<p>6.7.5.17.</p>	<p>Informes técnicos de avalúos comerciales elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para los años 2005 y 2006. (Folios 1 a 347, cuaderno 6)</p>	<p>Correspondientes a predios ubicados en sectores cercanos al relleno de Doña Juana. De acuerdo con estos el valor del metro cuadrado estaría en promedio de \$3.500.</p>

<p>6.7.5.18.</p>	<p>Informe de Avalúo comercial del predio EL CLAVEL elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el año 2008 a petición de la Fiscalía 217 Seccional, Radicación 8002008ER8867 de octubre 15 de 2008. (Cuaderno 11)</p>	<p>El inmueble cuenta con <u>servicio de energía condesa y acueducto por la empresa Mochuelo Bajo</u>, asociación de usuarios, estos servicios solo tienen capacidad para la casa de 85.40 metros. Se utilizó el <u>método de comparación o de mercado. Valor estimado del metro cuadrado para el año 2006 \$10.350, avalúo total del terreno \$622.270.048</u>. En el avalúo se consigna lo siguiente: "Una vez <u>observado y analizado el mercado</u>, la relación que existe entre los predios agrícolas y los de vocación agroindustrial, la relación aproximada de nueve veces entre el valor agroindustrial y el rural, sin embargo esta relación está dada para predios en los cuales se pueden desarrollar usos industriales variados de amplia gama de usos, condición y que no es propia sobre el predio en estudio, es decir que el predio <u>El Clavel solo cuenta con posibilidades de usos derivados de la actividad minera (explotación de arcilla)</u> reduciendo considerablemente la gama de usos industriales condición que no es propia sobre el predio en estudio, denominado el diamante tomada como referencia el cual solo cuenta con posibilidades de usos derivados de la explotación minera, reduciendo considerablemente la gama de usos industriales, eventos bajo el cual el potencial industrial es casi la tercera parte de los restantes potenciales industriales de otros sectores de la sabana de Bogotá, donde tampoco es posible el desarrollo de actividades de corredor industrial. A partir de esta relación y teniendo como referente que en la zona de localización al igual que en el sector de Usme, los valores de suelo para predios de actividad rural están en el rango de \$3000 m2 a \$ 3.800,2 una vez aplicada la relación resultante en estudio presentaría un valor por metro cuadrado de \$10.500 m2."</p>
------------------	---	--

En cuanto al avalúo comercial minero presentado por Colombiana de Ingeniería el 10 de febrero de 2009, por solicitud de Juan Felipe Galindo Acero, aportado al proceso con la contestación de la demanda (6.7.5.13), la Sala advierte que **hay un reconocimiento en cuanto a que el valor del metro cuadrado podría ser de \$10.500**, teniendo en cuenta encuestas a Ingenieros de minas, quienes valoran la potencialidad de su uso minero.

Es claro a partir de este avalúo, que una cosa es el avalúo comercial del terreno y otra el avalúo minero que se realizó. En este último no solo se tiene en cuenta el potencial uso minero, sino una destinación económica actual a la explotación minera e incluso rendimientos o beneficios económicos por esta, lo cual no es procedente para establecer un valor comercial objetivo para la enajenación voluntaria del inmueble, más aún cuando no existía un proyecto minero sobre el predio, ni un beneficio económico cierto y actual para el propietario a causa de la actividad productiva minera.

Una situación similar se advierte de la evaluación geológica minera del predio El Clavel, realizada por el Ingeniero de Minas Leonardo Sánchez Téllez, aportada con la contestación de la demanda (6.7.5.14.), puesto que el avalúo comercial es distinto al avalúo minero, pero lo que determina como valor del área superficiaria correspondería al avalúo comercial, **y en ese caso le asigna un valor de \$8.000**.

NO es distinto lo que ocurre con el avalúo realizado por el predio El clavel por la Ingeniera de Minas Lida Trujillo Mesa en febrero de 2009, por solicitud de Julián Felipe Galindo Acero, aportado con la contestación de la demanda (6.7.5.15.), en

el que también está clara la distinción entre el solo avalúo comercial y un avalúo minero.

De ahí que a partir de los avalúos aportados con la contestación de la demanda se puede advertir que una cosa es el avalúo comercial del terreno y otra su avalúo minero. En el primero puede tenerse en cuenta el potencial uso minero, mientras que el segundo se realiza sobre la base de una explotación minera económica del bien. No obstante, vale la pena resaltar que de todos estos avalúos se podría afirmar que el valor del metro cuadrado del predio El Clavel estaría **entre \$8.000 y \$11.351.**

Otro grupo de avalúos estima el valor del metro cuadrado del predio El Clavel en alrededor de \$3.500. Del avalúo realizado el 4 de septiembre de 2008 por Catastro Distrital para la Contraloría General de la República. (6.7.5.16.) se advierte no tiene en cuenta el potencial uso minero del inmueble, pese a que menciona su ubicación en el Parque Industrial Minero, y señala que era posible darle este uso, el avalúo tiene en cuenta como aspecto relevante la destinación económica actual agropecuaria. Lo mismo pasa con los informes técnicos de avalúos comerciales correspondientes a predios ubicados en sectores cercanos al relleno de Doña Juana, elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para los años 2005 y 2006. (6.7.5.17.)

En cuanto el Informe de Avalúo comercial del predio El Clavel elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el año 2008 a petición de la Fiscalía 217 Seccional, Radicación 8002008ER8867 de octubre 15 de 2008 (6.7.5.18.), se advierte una estimación más completa y cercana a la realidad, al incluir una consideración relevante frente al potencial uso minero del predio. Queda establecido que el valor promedio de metro cuadrado entre \$3.000 y \$3.800 esté dado para predios de actividad rural, pero teniendo en cuenta la caracterización del predio el Clavel, concluye el valor del metro cuadrado sería de \$10.500.

En cuanto a los dictámenes periciales, la situación es similar, porque la diferencia en las experticias está dada por la incidencia del potencial uso minero del predio. No obstante, para proceder con su valoración, primero se establecerá si están incursos en error grave, debido a que en el proceso se formularon objeciones que deben ser resueltas.

6.7.5.18. Dictamen rendido por Luis Alfonso Cruz (Cuaderno 7)

En resumen, señaló lo siguiente:

- Las coordenadas 93.600 N, 91300 E, no correspondían al inmueble El Clavel.
- Para diciembre de 2005, el predio tenía como uso principal la explotación minera de arcilla, de modo que para establecer el justiprecio era necesario avaluar el potencial recurso minero.
- Área de terreno de 60.122,71 metros cuadrados.
- El inmueble está ubicado en un sector minero, rodeado de empresas dedicadas a la fabricación de ladrillos. En el subsuelo del inmueble hay

arcilla de buena calidad. Las tierras del inmueble son ideales para el cultivo de papa, haba y arveja.

- **El inmueble cuenta con buenas vías de acceso.**
- El inmueble se encuentra sobre existencias probadas y no explotadas de arcilla que le dan un valor agregado al bien.
- Señaló que la construcción de 85.40 metros cuadrados que se encontraba en el bien para el año 2005 y no era objeto del avalúo.
- **El inmueble cuenta con servicios de agua y luz de acuerdo con certificaciones de las empresas prestadoras de los servicios públicos.**
- Por su ubicación en la sabana de Bogotá, la arborización y entorno natural posee un valor agregado.
- **Señaló que el valor del avalúo para un predio minero se estima en el 10% del valor de las reservas explotables por el valor en boca mina del mineral fijado por la UPME, más el pago de una servidumbre minera que normalmente corresponde al 10% del valor por tonelada en boca de mina.**
- Estableció que el valor minero del predio era de \$1.457.308.016,64 y el valor de la servidumbre \$2.039.143.680, de manera **que el metro cuadrado minero para diciembre de 2005 estaba en \$45.000 y para junio agosto de 2006 estaba en \$50.000** a partir de una ponderación y teniendo en cuenta el índice de crecimiento de la construcción.
- Señaló que no existían muchos referentes y que por el tipo de bien los elementos valuativos se tenían que evaluar de una manera técnica.
- **En cuanto al valor del metro cuadrado de terreno lo señaló en \$15.000.**
- Concluyó que el valor total del metro cuadrado a diciembre de 2005 estaba en \$60.000 y a junio y agosto de 2006 estaba a \$65.500.

La parte demandante objetó por error grave el dictamen rendido por Luis Alfonso Cruz, principalmente por las siguientes razones:

- En primer lugar, por considerar que hacen parte del predio del inmueble las eventuales reservas mineras que pudieran existir en el subsuelo y, por lo tanto, para la valoración comercial debía tenerse en cuenta el valor de los minerales allí existentes, variando así el objeto de la prueba.
- Porque modificó las condiciones esenciales del objeto de la prueba, al desconocer de manera evidente la clase de suelo en el que se encuentra ubicado el terreno (rural y no urbano) y las verdaderas condiciones objetivas que presentaba el predio al momento de la negociación (Folios 459 a 481, cuaderno 1)

En respuesta al traslado de la objeción, el perito señaló que existía un beneficio directo para el propietario de un bien con recursos minerales, llámese regalías, derechos para explotación u otro similar. Agregó que las pruebas de campo le impidieron utilizar el método de comparación de mercado, debido a múltiples imprecisiones para dar un valor promedio (Folios a 3, cuaderno 8).

El apoderado de la parte demandada se opuso a la objeción grave contra el dictamen, argumentando que, si bien el Estado es el propietario de los recursos del subsuelo, los particulares pueden explotar estos bienes, a través de contratos de concesión minera. Señaló que esta probado que el predio contaba con servicios públicos domiciliarios. Adujo que no era posible utilizar el método de comparación, puesto que otros predios no tenían las mismas características, particularmente en cuanto a la vocación minera (folios 4 a 11, cuaderno 8).

Dentro del trámite de la objeción grave se decretó otro dictamen pericial.

6.7.5.19. Avalúo realizado por el IGAC en el marco de la objeción grave presentada en contra del dictamen rendido por Luis Alfonso Cruz.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi presentó avalúo en el que señaló:

- Que para el momento del avalúo, según lo investigado en la zona, el sector contaba con servicio de energía eléctrica de cobertura veredal para vivienda rural.
- Según plano topográfico contaba con un carretable destapado por frente para el momento del avalúo.
- En cuanto a la explotación económica y las posibilidades de mecanización, a diciembre de 2005, junio y agosto de 2006 el inmueble se encontraba en pastos limpios.
- Sobre el inmueble no existen anotaciones inscritas en el certificado de tradición y libertad referentes a servidumbres o afectaciones.
- Anafalco es la firma titular de la Licencia BA3-152 de 2002 para la explotación de arcilla.
- Hasta el mes de junio de 2006 no existió proyecto actual o futuro de explotación minera por parte de Anafalco o los propietarios del inmueble.
- La licencia minera no influye en el valor del predio o terreno, porque los minerales yacentes en el suelo o subsuelo son recursos de propiedad estatal que no pueden ser objeto de cesión, transmisión, enajenación o venta.
- Se utilizaron los métodos de comparación de mercado y de costo de reposición.
- Se consignó textualmente: *"El presente avalúo comercial no contempla la adquisición o cesión de licencias de explotación minera y tan solo se*

*limita a determinar el valor comercial del predio, basado en la posibilidad de localización de industria minera, es decir, **que únicamente basa su conclusión en el potencial de desarrollar actividades al interior del predio en torno a la explotación minera. Importante aclarar que las posibilidades de explotación industrial que el predio objeto de estudio tiene es tan solo aquel derivado de la actividad minera**".*

- Señala que hasta junio de 2006, la mayor parte del predio el Clavel se encontraba ubicado dentro del área con título minero No. BA3 - 152.
- Sobre el método de comparación, el dictamen se explicó lo siguiente:

"Ante la ausencia de ofertas o transacciones comparables para los meses de diciembre de 2005, junio y agosto de 2006, a continuación citamos como punto de partida los siguientes datos concluyentes de los antecedentes:

- En el entorno de localización, y para la época objeto de avalúo, los valores para predios en zonas de expansión del relleno sanitario Doña Juana del Mochuelo están en el rango de \$3.000 m2 a \$3.800 m2.

*- El IGAC determinó para este predio y otro inmueble también rural **en el Parque Industrial El Mochuelo valores entre \$9.700 m2 y \$10.500 m2** para la época objeto del avalúo.*

- El IGAC determinó para el año 2011 valores entre \$12.00 m2 y \$15.000 m2 para predios rurales dentro del parque industrial El Mochuelo.

Por otro lado y con el ánimo de ampliar la investigación se continuó con el método de comparación de mercado buscando nuevos datos. Los nuevos datos logrados, corresponden a ofertas de los años 2006, 2010, 2011 y 2017 o actual, sus valores y análisis a continuación son explicados.

*Se realizó el estudio de mercado **con predios de similares características físicas en el mismo sector y sectores aledaños** a las que se les descontó - si aplica- el valor de la construcción; seguidamente a los valores resultantes por m2 de terreno se les aplicó el correspondiente factor multiplicador según índices de precios al consumidor IPC con el objeto de calcular el valor comercial. En el área de influencia de encontraron en total (10) ofertas de predios que presentan similares características en cuanto a suelo rural, norma urbanística y localización dentro del sector y sectores aledaños. Las dos primeras ofertas corresponden al año 2006, la oferta 3 al año 2010, las ofertas 4, 5, 6 al año 2011 y las ofertas 7 al 10 al año actual 2017. Cabe señalar que la oferta No. 7 no es tenida en cuenta, se cita únicamente como referencia, dado que presenta un desfase mayor con relación a los demás datos. "*

- Establecidos los valores para diciembre de 2005, junio de 2006 y agosto de 2006, se estableció que en el contexto del mercado inmobiliario reciente son de \$11.912, \$12.272 y \$12.371, respectivamente. Se estableció el factor de incidencia por cambio de condiciones entre períodos 0.85, tomando como antecedente el avalúo realizado sobre el predio El diamante.

De las específicas respuestas al cuestionario formulado al IGAC, se resalta lo siguiente:

- Señala que a agosto de 2006 el valor metro cuadrado de terreno era de \$10.663 y el valor metro cuadrado de área construida \$165.000
- Destaca que el valor comercial de un inmueble se entiende como el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Decreto 1170 de 2015, artículo 2.2.2.3.2)
- En cuanto al interrogante de si la ubicación del inmueble en el parque comercial minero otorgaba un valor agregado al terreno que incidiera en su valor comercial, el IGAC señaló que:

*"Con relación a un predio rural de similares características, pero cuya reglamentación urbanística solo le permite usos agrícolas, el predio el Clavel, de acuerdo a la información de mercado, **sí adquiere un valor comercial de terreno mayor, y su incidencia la determina la propia dinámica inmobiliaria.** Al margen de lo anterior, es importante acotar que el dictamen realizado sobre el predio el Clavel corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial lo referido en el punto anterior. **Los valores estimados corresponden a valores de equilibrio comercial dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios unitario de oferta y demanda**"*

- Señala que *"Para efectos de determinar el valor comercial de un inmueble, se tienen en consideración las condiciones jurídicas y técnicas que éste presenta, la reglamentación urbanística (usos y densidades, en este caso de industria extractiva) así como el precio de bienes similares de acuerdo con el mercado inmobiliario, **sin tomar en consideración las potenciales actividades económicas que en estos se puedan desarrollar, de manera separada.** En punto de la explotación minera se debe tener en cuenta que los recursos naturales son de propiedad del Estado y no de los predios privados, situación **por la cual esa potencial actividad extractiva no genera por sí mismo un valor comercial adicional**"*
- Advierte que *"Una vez consultado el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble **no se observan anotaciones de servidumbre minera.** Sin perjuicio de lo anterior, el presente avalúo comercial no contempla la adquisición o cesión de títulos mineros, **pues se limita a determinar el valor comercial del predio, tomando en consideración, entre otros, los usos permitidos por la norma urbanística vigente (industria minera)**"*

Respecto del dictamen pericial presentado por el IGAC se solicitó aclaración y complementación con los siguientes puntos: (i) Quién elaboró el dictamen, lo hicieron varias personas, son contratistas del IGAC. (ii) Cuáles son las coordenadas y los linderos del predio avaluado. (iii)Cuál es el área del predio. (iv) Aclarar información sobre el estado de la vía, servicios públicos existentes. (v) Detalles de las características de la casa avaluada. (vi) Detalles sobre la comparación de precios y su sustento. (vii) Sustento para decir que se trata de un predio rural. (viii) Aclarar si se tuvieron en cuenta los títulos mineros, y si se acudió a ANAFALCO (Folios 956 a 960, cuaderno 2).

En la aclaración del dictamen el IGAC señaló que realiza los dictámenes a través de personal de planta o contratistas. En este caso, fue realizado por el Ingeniero Luis Fernando Cote Vega, quien prestaba sus servicios en calidad de contratista. Fue realizado por un solo profesional, los otros profesionales tenían la labor de hacer el control de calidad, visto bueno, aprobación y entrega final. El Ingeniero Luis Fernando Cote fue el que realizó la visita al predio. Que las coordenadas 90.600 N Y 91650 coincidían con el área levantada en el plano de levantamiento planimétrico del predio el Clavel, elaborado por FABIO PICO Y CIA LTDA a escala 1:500 con fecha de elaboración junio de 2006 y el cual fue suministrado para la realización del avalúo. Que las coordenadas 93.600 N y 91.300 no correspondían al inmueble en estudio y se encuentran fuera de este. Que para el año 2006 la vía de acceso al inmueble El Clavel se encontraba sin pavimentar o destapada. Que los antecedentes de avalúos realizados por la Cámara de Propiedad Raíz y por el IGAC sirvieron para establecer las características constructivas, áreas y fuentes. Que se usó el método de costo de reposición para definir el valor de la construcción. Que se adjuntaron fotografías del predio. Que la determinación del valor unitario del terreno se determinó en aplicación del método de comparación o de mercado, las fuentes están establecidas en el dictamen y los números de contacto. Que corresponde a un inmueble rural, porque así está definido en la reglamentación urbanística vigente, y que la poca distancia de 50 metros a un barrio o asentamiento no indica que el predio sea urbano. Que la información respecto al título minero fue analizada para la realización del informe de avalúo, tal y como se evidencia en su contenido, particularmente se analizó la información suministrada por la entidad ANAFALCO (SAMAI, carpeta electrónica, índice 10).

La parte demandada señala que la aclaración al dictamen se fundó en evasivas, pero que no hay lugar a que prospere la objeción grave contra el dictamen, pues lo que se presenta es una disparidad de criterios.

Sobre la objeción por error grave, el H. Consejo de Estado ha reiterado que no cualquier error o inconformidad frente a un dictamen pericial constituye un error grave, señalando que debe ser **manifiesto, protuberante, grave** y con incidencia en las conclusiones:

*“... requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas. Así mismo, se ha dicho que éste se contrapone a la verdad, es decir, cuando se presenta una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él haga el perito. Sin embargo, se aclara que no constituirán error grave en estos términos, las conclusiones o inferencias a que lleguen los peritos, que bien pueden adolecer de otros defectos. **En otros términos, la objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación, y no a la conclusión de los peritos**”¹⁶.*

*“... el pronunciamiento técnico impone **un concepto equivocado o un juicio falso sobre la realidad, pues las bases sobre las que está concebido, además de erróneas, son de tal entidad que provocan conclusiones equivocadas en el resultado de la experticia.** En consecuencia, resultan exigentes los parámetros para la calificación del error grave, quedando claro, que aún la existencia de un “error”, no significa automáticamente la calificación de “error grave”¹⁷.*

La Sala considera que no procede la objeción grave contra el dictamen rendido por el perito Luis Alfonso Cruz Piñeros, porque si bien hay algunas imprecisiones sobre el objeto del dictamen, relativas a los servicios públicos y las vías de acceso al predio para el momento de la compraventa, así como la insinuación de que fuera una zona residencial, no son errores protuberantes respecto de las conclusiones. De otra parte, los reparos frente conclusiones de perito en torno a la forma como debe evaluarse el predio atendiendo su potencial uso minero no son constitutivos de error grave, sino valorables con la discusión de fondo en este proceso.

En este sentido, procede negar la objeción grave formulada en contra del dictamen rendido por el perito Luis Alfonso Cruz Piñeros.

En este punto, es importante aclarar que si bien el dictamen pericial decretado en el trámite de la objeción grave del dictamen rendido por el perito Luis Alfonso Cruz Piñeros tuvo como objeto establecer si había lugar o no a declararla prospera, no hay obstáculo legal para valorar la prueba, y establecer su utilidad para esclarecer el litigio. Es una prueba respecto de la cual las partes del proceso ejercieron el derecho de contradicción, y que puede ser analizada en conjunto con las restantes pruebas recaudadas en el proceso.

6.7.5.20. Avalúo realizado por el perito Hernando Caballero Ramírez

La parte demandada solicitó la práctica de un dictamen pericial con el fin de establecer la composición geológica del terreno del predio El Clavel; la identificación del tipo de material presente en el predio; calcular la cantidad de material explotable en el terreno; determinar el valor superficiario del terreno y calcular el valor del material explotable en el sitio.

En el dictamen, el perito Hernando Caballero Ramírez (Folios 668 a 669 - c. 2) señaló lo siguiente:

- Área 51.879 m² según estudio de títulos Inmueble El Clavel, luego ajustada por el IGAC evidente en la RESOLUCIÓN 07-03-0155 de 6 de febrero de 2007 de la Curaduría Urbana 3 en 60.122 M².
- Coordenadas 91.650 E - 90.600 N.
- Composición del suelo: Para el Bloque 3 que es donde se encuentra el predio, estudios revelaron un depósito de arcillas cuantificado preliminarmente en 213.6 millones de toneladas hasta 60 metros de profundidad.
- La norma de uso aplicable para el 2005: Parque Minero Industrial a partir del Decreto 619 de 2000, artículo 396 del Decreto 190 de 2004, adiciona al uso industrial minero el uso dotacional de educación.
- Existencia de concesiones mineras sobre el predio: Licencia de Exploración otorgada a ANAFALCO BA3 - 152 el 23 de enero de 2002. Contrato de Concesión minera a ANAFALCO BA.- 152 para la explotación de arcilla por 30 años.

- Predio se encuentra en su mayor parte ubicado dentro de la concesión minera BA3 - 152 (54.061 metros cuadrados, y en una menor proporción, dentro de la Licencia de Explicación No. BA3 - 151 (6.133). Tipo de material presente en el predio: Arcilla. Cantidad de material explotable: 1.796.662 toneladas. Valor superficiario del terreno: \$11.836.
- El perito presenta este resultado a partir del promedio de múltiples avalúos realizados en los años 2005, 2006, 2008, 2009, y 2010. Sin embargo sostiene que estos avalúos no tuvieron en cuenta el valor agregado al bien por estar ubicado en un parque minero industrial, de manera que el valor de \$11.836 debe ser adicionado en un 50%.
- De acuerdo con lo expuesto concluye que el valor superficiario del terreno es de \$17.500 m2. Valor material explotable: \$7.704.086.656.
- Servicios públicos: según avalúo efectuado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, para el año 2005 contaba con acueducto veredal y servicio de energía eléctrica.

En el escrito de complementaciones al dictamen pericial, al responder sobre los fundamentos con base en los cuales consideró que el método para determinar el valor superficiario del terreno debía aumentarse en un 50% por encontrarse dentro de un parque minero industrial, el perito afirmó que en este caso no se está frente a una nuda propiedad y que ese mismo concepto se aplica cuando una propiedad rural es atravesada por una vía importante. Para respaldar lo dicho, citó un libro llamado "Evaluación y Factibilidad de Proyectos Mineros", según el cual una compañía minera estaría dispuesta a pagar un mayor precio o valor agregado por un terreno que cubre un depósito mineral de alguna importancia.

La parte demandante objetó por error grave el dictamen con los siguientes argumentos:

- Trata de hechos ajenos al proceso. Lo anterior porque es irrelevante para el proceso porque el único titular de la licencia de explotación de los minerales en el subsuelo era la Asociación Anafalco, que el 12 de junio de 2006, antes de la compraventa, devolvió el área del predio El Clavel a la autoridad minera.
- Falta de competencia e idoneidad del perito porque no tiene habilitación legal para realizar el avalúo, además existe otro dictamen sobre el particular.
- No realizó personalmente la labor, porque se limita a extraer opiniones de terceros. Sustenta el dictamen en la opinión de ingenieros de minas no habilitados para la realización de avalúos.
- No utilizó un método de valoración establecido en la doctrina o en la normatividad.

- El dictamen tiene en cuenta el avalúo denunciado de falsedad y el dictamen pericial realizado por el perito Luis Alfonso Cruz afectado de error grave.

Con la objeción al dictamen pericial se aportó:

- (i) El Informe Técnico de avalúo comercial No. 2008 - 0209 de 10 de julio de 2008, realizado por la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital sobre el predio el Clavel para diciembre de 2005, según el cual el valor por metro cuadrado es de \$3.500 y el avalúo total del terreno es de \$210.429.485.
- (ii) El avalúo realizado por el IGAC sobre el predio El Clavel para el año 2005, Radicación ER792 de marzo de 2008, solicitado por el Doctor Julián Felipe Galindo Acero. Señala que el servicio de energía era prestado por CODENSA, y el de acueducto por la Empresa Mochuelo Bajo, Asociación de Usuarios de Aguas Calientes. El método de avalúo fue el de comparación o de mercadeo, dentro del marco del Decreto 1420 de 24 de julio de 1998 y la Resolución Reglamentaria No. 0762 de 23 de octubre de 1998 del IGAC. Se tomaron datos de un avalúo efectuado en el mismo sector en el año 2007. Para la construcción se utilizó el método de reposición. En cuanto al análisis de antecedentes señala el **lote "El diamante", localizado en la Vereda Mochuelo Bajo de la Localidad de Ciudad Bolívar, incluido en el parque minero industrial, con título minero, área de 98.000 metros cuadrados, a razón de \$10.500/m2.** También se tuvo en cuenta el avalúo de la Cámara de Propiedad Raíz del predio el Clavel, que determinó el valor del metro cuadrado en \$3.500, así como la actualización catastral rural para la vigencia 2006, que le asignaba al sector un valor de entre \$2.500 y \$3.000. Señala que el avalúo no contemplaba la adquisición o cesión la licencia de explotación minera, **sino que se limitaba a determinar el valor comercial del predio, basado en la posibilidad de industrias mineras de mediano a alto impacto.** Se concluyó que el **valor del metro cuadrado del terreno era de \$9.700**, y de la construcción de \$130.000, de este modo el avalúo comercial fue de \$594.292.297 para el año 2005 (cuaderno 9).

La Sala no considera que esté probada la objeción grave contra el dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia Hernando Caballero Ramírez, porque sus argumentos están más dirigidos a cuestionar las conclusiones de este, así como a revivir el debate sobre la procedencia del decreto de esta prueba, aspecto sobre el cual debe estarse a lo resuelto en las decisiones proferidas en este proceso.

Este dictamen fue decretado por petición de la parte demandada para probar sus contrargumentos, particularmente el relativo a las reservas minerales en el predio y su incidencia en la estimación del valor comercial. Aunque incluye una estimación del valor del predio El Clavel, para lo cual se había decretado otro dictamen, no tuvo idéntico objeto, de modo que es otra prueba que debe valorarse en conjunto con las restantes que fueron decretadas y practicadas en el proceso. La idoneidad del profesional está dada frente al objeto principal del dictamen (el tema minero), y el apoyo en otras fuentes no significa que la experticia no hubiese

sido realizada de manera personal. Con todo, esto no daría lugar a un error grave y protuberante, sino a tenerlo en cuenta al momento de valorar la prueba.

De acuerdo con lo expuesto, procede negar la objeción grave formulada en contra del dictamen rendido por el perito Hernando Caballero Ramírez.

6.8. Valoración de los dictámenes periciales en relación con la determinación del justo precio

La Sala descarta que los dictámenes periciales rendidos por los peritos Hernando Caballero Ramírez y Luis Alfonso Cruz, establezcan el valor comercial justo, real y cierto del predio el Clavel para el 9 de agosto de 2006, puesto que en estos se considera que la incidencia del potencial uso minero es asimilable a la estimación de perjuicios por la frustración de actividad económica minera, lo cual no corresponde con un avalúo comercial en el que solo se deben tener en cuenta los usos posibles del inmueble y establecer lo determinantes que son en el mercado.

De acuerdo con el testimonio de Marco Antonio Suárez Monroy, Representante Legal de Anafalco, el predio el Clavel se encuentra dentro del área de los títulos mineros de Anafalco. Para los años 2005 y 2006 en el área del predio el Clavel no se estaba desarrollando algún proyecto de explotación minera. Los propietarios del predio no habían solicitado un proyecto de exploración o explotación minera. El testigo manifestó que *"Cuando el Estado le otorga un título minero a una empresa es con el fin de explotar el subsuelo que es propiedad del mismo Estado, pero para poder hacerlo debe llegar a unos acuerdos con los dueños de los predios, y si no existe en el código un proceso que puede llegar hasta la expropiación para la explotación, aunque lo que normalmente se hace es pagar unas servidumbres o unas compensaciones económicas (...) No existe posibilidad de pagar servidumbres o compensaciones económicas si no hay algún trabajo en el terreno"* (Folios 278 a 289, cuaderno 2 de pruebas).

La testigo Gloria Yamile Bonilla Chauvez, Presidenta de la Cámara de la Propiedad Raíz, señaló que al momento en que se realizó el avalúo inicial era un proindiviso, un predio de suelo rural dentro del Parque Industrial Minero, se avalúo un área aproximada de 14.000 metros cuadrados, no tenía ninguna actividad económica o agropecuaria. Destacó que el avalúo comercial de un predio es puntual, el predio se estudia y califica puntualmente, establece el valor por el cual dos personas en libertad y con conocimiento del bien transarían dentro del mercado. Manifestó que en el avalúo se mencionó la ubicación en el parque minero industrial, **pero teniendo en cuenta que el predio no tenía una explotación industrial y que los propietarios no presentaron un permiso puntual de explotación, el tema del parque industrial era una mera posibilidad y no era procedente avaluar posibilidades.** (Folios 210 a 215, cuaderno 2 de pruebas)

En respuesta del Instituto Geográfico Agustín Codazzi a la petición del señor Juan Felipe Galindo Acero sobre aclaración de avalúo ER792, señaló que el dictamen se ajustaba a la normatividad, procedimiento y metodologías del IGAC. Destacó que si bien es cierto que el predio se encuentra normativamente dentro del parque minero industrial El Mochuelo y existe un título minero, también lo es que conforme a lo previsto en el artículo 5 del Código de Minas (Ley 685 de 2002) los minerales yacentes en el suelo o subsuelo son de propiedad exclusiva del Estado.

Sin embargo, **puso de presente que en el avalúo el perito había analizado la situación minera del predio, y la tuvo en cuenta en las investigaciones directa e indirecta y al adoptar el valor del metro cuadrado para el año 2005** (Cuaderno 10 de pruebas).

En memorando del Jefe de la División de Avalúos del IGAC al Director Territorial Cundinamarca del IGAC, haciendo la devolución del avalúo practicado por el perito externo Tadeo Pinzón Rincón, para atender solicitud del señor Julián Felipe Galindo Acero, este señaló que **no era correcto para la determinación del valor comercial del inmueble incluir el posible valor de los minerales que de allí se pudieran extraer a través del método de capitalización de rentas o ingresos.** Que era conveniente tener en cuenta el título minero, **porque otorgaba la posibilidad o potencialidad al terreno de destinarlo a actividades industriales derivadas de la actividad minera**, pero que debía precisarse si dicho título cobijaba todo el terreno. Que debía tenerse en cuenta como antecedente el avalúo del predio El Diamante de 2007, **ubicado también en el parque minero industrial**, de manera que no era posible asignar un valor por metro cuadrado del terreno el Clavel para el año 2005 muy superior al que se había fijado para el predio el Diamante, teniendo en cuenta que este último se había aprobado por el Comité de Avalúos y en ningún momento se tuvo en cuenta el valor del mineral subyacente (Cuaderno 10 de pruebas).

A partir de las pruebas descritas, la Sala concluye que la ubicación en el parque industrial minero y el potencial uso minero del terreno sí podía ser representativo en el mercado para establecer el avalúo comercial y, por ende, procedía tenerlo en cuenta para la estimación, incluso a través de la comparación con avalúos de otros predios que tuvieran el mismo uso potencial. Esto significaba dar aplicación a los parámetros normativos para avalúos comerciales (ubicación y uso) y utilizar la metodología válida de comparación en el mercado.

También debe destacarse que está demostrada la inexistencia de una destinación minera en el terreno para el tiempo de celebración del contrato de compraventa, y de servidumbres o beneficios económicos a favor del propietario a causa de la explotación o exploración minera del subsuelo.

De ahí que únicamente resultaba determinante para establecer el avalúo comercial el potencial uso minero, y por esa razón, la experticia que utilizó este criterio de estimación, y que analizado en conjunto con las pruebas obrantes en el expediente otorga certeza sobre un valor justo y cierto del metro cuadrado del predio El Clavel al momento del Contrato de Compraventa, es el rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el trámite de la objeción grave contra la experticia rendida por el perito Luis Alfonso Cruz, y el valor comercial allí establecido será tomado como el justiprecio del bien.

Nótese que el valor por metro cuadrado no se aleja de los valores señalados en los distintos avalúos y dictámenes periciales deducidos teniendo en cuenta el potencial uso minero. Incluso, de los aportados con la contestación de la demanda, si respecto de estos no se tiene en cuenta el avalúo minero en el que se estimó la cantidad de minerales existentes en el predio y el provecho económico que representaría la constitución de servidumbres para la explotación minera.

6.9. Desproporción en el pago del inmueble configurativa de lesión enorme.

El Contrato de Compraventa en Escritura Pública No. 1544 de 9 de agosto de 2006, celebrado entre el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre y el Distrito Capital de Bogotá, sobre el lote de terreno denominado "El Clavel", fue por valor de \$1.491.043.208, a razón de \$24.800 por metro cuadrado (Folios 20 a 31, cuaderno 2 de pruebas).

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi estimó el valor comercial así:

SON: SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL VEINTISEIS PESOS M/CTE

• VALOR ESTIMADO PARA EL MES DE AGOSTO DE 2006

ÍTEM	ÁREA	VALOR_UNITARIO	VALOR_TOTAL
Terreno	60.122,71 M2	\$ 10.663	\$641.088.457,00
Vivienda	85,40 M2	\$ 165.000	\$14.091.000,00
AVALUO TOTAL			\$655.179.457,00

SON: SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE.

Atentamente,



Ing. FERNANDO COTE VEGA

Si bien para establecer el valor del contrato, se multiplicó el valor del metro cuadrado por el área del predio, del avalúo del IGAC se tendrá en cuenta el valor agregado por la vivienda que se encontraba en el predio, debido a que está probada su existencia para el tiempo del contrato, hecho que no fue objetado por las partes en este proceso.

La mitad del precio pagado por el predio El Clavel es la suma de \$745.521.604, mientras que el justo precio del inmueble es inferior, corresponde a la suma de \$655.179.457, luego está dado el pago desmedido en la proporción que exige el artículo 1947 del Código Civil (cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella).

Sería del caso declarar la rescisión del contrato de compraventa, según lo preceptúa el artículo 1948 del Código Civil, para lo cual se debería conceder al demandado la alternativa entre consentir la rescisión o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio, aumentado en una décima parte.

Sin embargo, como el predio El Clavel fue adquirido con el objeto de construir sobre él una Institución Educativa, no es posible un pronunciamiento en tal sentido, por la utilidad pública de este proyecto. Al no ser procedente la rescisión del contrato, ni la restitución del bien, procede restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte, según lo establece el artículo 1948 del Código Civil.

Así las cosas, se tiene que, mediante la Escritura Pública No. 1544 de 9 de agosto de 2006, el Distrito Capital de Bogotá adquirió el predio El Clavel por valor de \$1.491.043.208, cuando ha debido cancelar \$655.179.457, lo que arroja una

diferencia de \$835.863.751, que aumentada en una décima parte (\$83.586.375) asciende a \$919.450.126, suma que actualizada equivale a \$.1.670.241.945¹⁴.

De acuerdo con lo previsto en el segundo inciso del artículo 1948 del Código Civil, se dispondrá, además, el pago de intereses civiles sobre el valor nominal de \$919.450.126¹⁵, desde la fecha de presentación de la demanda -27 de octubre de 2008-, hasta la fecha del pago efectivo.

6.10. Conclusión.

La Sala accederá parcialmente a las pretensiones de la demanda. Está demostrado que se configuró la lesión enorme en el Contrato de Compraventa del predio El Clavel, celebrado entre el Distrito Capital de Bogotá y el señor Néstor Germán Castañeda Aguirre.

La mitad del precio pagado por el predio El Clavel es la suma de \$745.521.604, mientras que el justo precio del inmueble es inferior, corresponde a la suma de \$655.179.457, luego está dado el pago desmedido en la proporción que exige el artículo 1947 del Código Civil (cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella).

No se accede a la restitución del exceso pagado en el monto exigido por la parte demandante, porque los avalúos y pruebas a partir de las cuales se tasa el metro cuadrado del predio El Clavel en un promedio de \$3.500 no tienen en cuenta que este tenía un potencial uso en industria minera, caracterización que según la normatividad que regula la elaboración de avalúos comerciales era relevante para establecer un justo precio por tratarse de la ubicación y los usos del predio.

Pese a lo expuesto, es menester aclarar que la incidencia del uso minero del predio no está dada en el alcance alegado por la parte demandada. Para el avalúo comercial no es procedente realizar un avalúo minero del predio, estableciendo la cantidad de minerales en este, ni el valor de servidumbres que eventualmente pudieran constituirse para la exploración o explotación de estos recursos. El artículo 5 del Código de Minas establece que el Estado es propietario de los recursos yacentes en el suelo y subsuelo, de modo que el valor de terreno en el mercado no está determinado por la cantidad de estos recursos.

¹⁴ Actualizado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Presente} = \text{Valor histórico} \frac{\text{IPC Final}}{\text{IPC Inicial}}$$

Reemplazando se tiene:

$$\text{VP} = \$919.450.126 \frac{\text{Índice final} - \text{diciembre de 2021 (111,41)}}{\text{Índice inicial} - \text{diciembre de 2006 (61,33)}^*}$$

$$\text{VP} = \$1.670.241.945$$

* Se toma diciembre de 2006 como fecha inicial, puesto que fue cuando se completó el pago del contrato de compraventa del predio El Clavel según Orden de pago No. 8120 de la Alcaldía Mayor de Bogotá de 18 de diciembre de 2006 a favor del señor Néstor Germán Castañeda Aguirre (Folio 127, cuaderno 2 de pruebas).

¹⁵ Por ser la cantidad debida al momento de la celebración del contrato.

Si en gracia de discusión, quiso presentarse como un valor agregado la destinación del predio, por el beneficio que pudiera ofrecer la exploración o explotación de minerales para el propietario, debía hacerse en términos actuales; por el contrario, no se demostró la existencia de una servidumbre sobre el predio, ni siquiera que para el momento de la compraventa se estuviera adelantando un proyecto minero en el terreno.

Así las cosas, el uso minero permitido en el predio representaba una eventualidad cuya incidencia en el mercado no puede desconocerse en el mercado, pero que no debe ser tasada en términos de la utilidad que representaría esa actividad productiva industrial. Por esta razón, el dictamen pericial que más se acercó a esta realidad, y que analizado en conjunto con las pruebas obrantes en el expediente otorga certeza sobre un valor justo y cierto del metro cuadrado del predio El Clavel al momento del Contrato de Compraventa es el rendido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el trámite de la objeción grave contra la experticia del perito rendido por el perito Luis Alfonso Cruz, que tasó el valor metro cuadrado en \$10.663 y no en \$24.800 valor que había sido tenido en cuenta para celebrar el contrato de compraventa.

6.10. No procede la condena en costas.

No está demostrado que la partes demandada haya actuado con temeridad o de mala fe, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la Ley 446 de 1998, por lo cual no procede emitir condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca- Sección Tercera- Subsección "C", administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: NEGAR las excepciones propuestas por el demandado, de conformidad con las motivaciones de que da cuenta esta sentencia.

SEGUNDO: NEGAR las objeciones graves en contra de los dictámenes rendido por los peritos Luis Alfonso Cruz Piñeros y Hernando Caballero Ramírez, de acuerdo con lo expuesto en las consideraciones.

TERCERO: DECLARAR configurada la lesión enorme en el contrato de compraventa celebrado entre el DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ – SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DISTRITAL y el señor GERMÁN CASTAÑEDA AGUIRRE, formalizado a través de la Escritura Pública No 1544 de 9 de agosto de 2006 de la Notaría 14 del Circuito de Bogotá, aclarada mediante Escritura Pública No. 2112 de 23 de octubre de 2006, de acuerdo con lo expuesto en las consideraciones de esta sentencia.

CUARTO: CONDENAR al señor **NESTOR GERMÁN CASTAÑEDA AGUIRRE** a pagar al **DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ – SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DISTRITAL**, la suma de MIL SEISCIENTOS SETENTA MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$1.670.241.945), de acuerdo con lo expuesto en las consideraciones de esta sentencia.

QUINTO: CONDENAR al señor **NESTOR GERMÁN CASTAÑEDA AGUIRRE** a pagar al **DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ – SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DISTRITAL**, intereses civiles sobre el valor nominal, esto es sobre la suma de NOVECIENTOS DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO VEINTISÉIS PESOS (\$919.450.126), desde la fecha de presentación de la demanda -27 de octubre de 2008- y hasta la fecha en que tales intereses se cancelen efectivamente.

SEXTO: NEGAR las restantes pretensiones de la demanda.

SÉPTIMO: DISPONER dar cumplimiento a la sentencia en la forma y términos señalados en los artículos 176 y 177 del Código Contencioso Administrativo.

OCTAVO: Sin condena en costas.

NOVENO: Por Secretaría, expídanse las copias de que trata el artículo 114 del Código General del Proceso.

DÉCIMO: Ejecutoriada esta providencia, devolver los remanentes si existieren, y archivar el proceso, dejando las constancias de rigor.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
(Aprobado en sesión de la fecha, Sala N° 10).

FERNANDO IREGUI CAMELO
Magistrado

JOSÉ ÉLVER MUÑOZ BARRERA
Magistrado

MARÍA CRISTINA QUINTERO FACUNDO
Magistrada

J.B.