



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla, diez (10) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Rad. No. 08001-31-03-011-2010-00165-00

DEMANDANTE: CLARA ESMERALDA SÁNCHEZ CASTAÑO

DEMANDADO: SOCIEDAD MPG MOTOS S.A.

CLASE DE PROCESO: ORDINARIO.

1. ASUNTO A DECIDIR

Procede este Despacho a dictar sentencia de primera instancia dentro del proceso ORDINARIO, promovido por CLARA ESMERALDA SÁNCHEZ CASTAÑO contra la SOCIEDAD MPG MOTOS S.A., con fundamentos en las consideraciones siguientes:

2. ANTECEDENTES

2.1 DEMANDA.

El 8 de julio de 2010 la actora a través de apoderado judicial instauró demanda ordinaria de resolución de contrato de compraventa por lesión enorme contra la SOCIEDAD MPG MOTOS S.A, cuyos fundamentos fácticos en síntesis son:

1. Mediante auto de fecha 03 de febrero de 1993, el Juzgado Tercero de Familia de la ciudad de Barranquilla radicación 1689-1993 admitió demanda de sucesión, instaurada por los señores MIGUEL ALFONSO, GERARDO ALFONSO, INGRID VALERY SÁNCHEZ CASTELLANOS donde figura como causante el señor PEDRO ALFONSO SÁNCHEZ MARTÍNEZ y de la cual la demandante es heredera, mediante sentencia en firme de fecha 15 de diciembre de 2008, se aprobó el trabajo de partición correspondiéndole 1/8 parte a cada una de las hijuelas del acervo hereditario, a la actora.
2. Con la debida anterioridad se acordó de común acuerdo entre los herederos mediante acta debidamente autenticada No. 001 el día 25 de noviembre de 1992, dejar los bienes relictos en cabeza de los señores ROBERTO SÁNCHEZ RUIDOS y GERARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, quienes fueron asignados en 1° y 2° grado respectivamente como administradores de los bienes muebles e inmuebles relictos.
3. Los señores ROBERTO SÁNCHEZ RUIDOS Y GERARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, quienes fueron asignados en 1° y 2° grado como administradores de los bienes muebles e inmuebles relictos, realizaron dicha venta de inmuebles de la herencia por un valor irrisorio según peritos contratados, lo que desató la inconformidad de la demandante. Además, no aparece la escritura de dicha venta, y no se le entrega más información, y tan solo le informó que el costo es \$120.000.000, declarándose así la inconformidad, ya que este tiene un valor que supera, a juicio de la demandante los \$300.000.000, por cuanto se encontraba edificado y habitado por los correspondientes arrendatarios y cada apartamento desenglobado.
4. La compraventa en mención recayó sobre los inmuebles identificados de la siguiente forma: (a) una casa con paredes de ladrillo con techo de tejas junto con el solar en que está construido, que hace parte de una de mayor extensión marcada con el No. 5 de la manzana 3 de la urbanización la ceiba en

Página 1 de 17

jurisdicción de este municipio , solar que se encuentra ubicado en la banda oriental de la calle 47 formando esquina con la Cra 13 marcado en su puerta de entrada con el número 12-54 cuyas medidas son NORTE: 10.22 metros , SUR: 10.40 metros , ESTE: 15.0 metros , Y oeste 15 metros . Los linderos se encuentran descritos en la escritura No. 2580 de noviembre 9 de 1989, de la Notaría Cuarta de Barranquilla, matrícula inmobiliaria No. 04-217024 de instrumentos públicos de esta ciudad. (b) Un lote de terreno y el apartamento en el construido marcado en su número de entrada No. 46B -75 lote de terreno que hacía parte de uno de mayor extensión situado en la Cra 13 en las calles 46B y 47 de la urbanización la ceiba de esta ciudad, cuyas medidas son: NORTE 3.65 metros, SUR 3.65 metros, ESTE 15 metros, OESTE 15 metros, los linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 2580 de noviembre 9 de 1989, Notaría Cuarta de Barranquilla, con matrícula No. 040-217025 de la oficina de instrumentos Públicos de esta ciudad; (c) Un lote de terreno y el apartamento en el construido marcado en su número de entrada No. 46B -78 lote de terreno que hacía parte de uno de mayor extensión situado en la Cra 13 en las calles 46 y 47 de la urbanización la ceiba de esta ciudad, cuyas medidas son: NORTE 5.90 metros, SUR 5.90 metros, ESTE 15 metros, OESTE 15 metros, los linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 2580 de noviembre 9 de 1989, Notaría Cuarta de Barranquilla, con matrícula No. 040-217026 de la oficina de instrumentos Públicos de esta ciudad; (d)Un lote de terreno y el apartamento en el construido marcado en su número puerta de entrada No. 46B-55 lote de terreno que hacía parte de uno de mayor extensión situado en la Cra 13 entre las calles 46B y 47 de la urbanización la ceiba de esta ciudad, cuyas medidas y linderos son: NORTE 5.30 metros, SUR 5.30 metros, ESTE 15 metros, oeste 15 metros, los linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 2580 de Noviembre 9 de 1989, Notaría Cuarta de Barranquilla, con matrícula No. 040-217028 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, el cual fue dividido mediante escritura 2580 de noviembre nueve de 1989, ante la Notaría Cuarta de Barranquilla, y la oficina de instrumentos públicos. Los anteriores inmuebles descritos hicieron parte de uno de mayor extensión cuya matrícula inmobiliaria 040-207032 de la Oficina De Instrumentos Públicos de esta ciudad, y con base en la división se abrieron las siguientes matrículas antes mencionadas 040-217024, 040-217025, 040-217026, 040-217028.

5. El costo de esta venta, se acordó por la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 120.000.000), que el señor ALBERTO MARIO TORRES CHÁVEZ, actuando en representación de la SOCIEDAD MPG S.A, le cancelaría así: UN MILLÓN DE PESOS (\$ 1.000.000) como anticipo, mediante cheque de gerencia, CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000) en efectivo, y SETENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$79.000.000) al momento en que se firmó la escritura, valor recibido a satisfacción por cada uno de los vendedores.
6. Los inmuebles descritos y alinderados, tenían un valor comercial superior a TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000), produciendo por esta circunstancia lesión enorme, en perjuicio de los intereses de la demandante, como vendedora, y en beneficio de la SOCIEDAD MPG S.A, configurándose un enriquecimiento sin causa.
7. El móvil determinante que indujo a los herederos a realizar la venta en ese precio tan irrisorio, fue la situación económica difícil que atravesaba en el momento de la celebración del contrato, ya que debían pagar los impuestos catastrales de toda la herencia, elemento que constituye igualmente lesión enorme en las condiciones de dicha venta.

Con fundamento en los hechos antes referidos los demandantes fundamentan las siguientes pretensiones:

- Declarar que la heredera CLARA ESMERALDA SÁNCHEZ CASTAÑO sufrió lesión enorme en el contrato de compraventa de inmueble en mención celebrado con la sociedad MPG MOTOS S.A representada por ALBERTO MARIO TORRES

CHÁVEZ.

- Declarar resuelto el contrato de compraventa suscrito por los contratantes.
- Ordenar la cancelación de la escritura pública que originó dicha compraventa entre la sociedad MPG MOTOS S.A, y los vendedores herederos del inmueble en mención.
- Condenar a la demandada a restituir a los herederos, el inmueble relacionado, con los frutos civiles y naturales, no solo los percibidos, sino los que se hubiere podido recibir mediante adecuada administración y cuidado, y los cuales corren desde la fecha en que la demandada entró en posesión.
- Ordenar la restitución a la demandante del 1/8 del valor comercial fijado al inmueble, para la época del contrato realizado, conforme al avalúo comercial, mediante tasación pericial que se realice, con un descuento de la décima parte, según lo establece el Artículo 1948 del Código Civil.

2.2 LA SÍNTESIS DE LA CRÓNICA PROCESAL

Por reparto ordinario correspondió al Juzgado Once Civil del Circuito, el cual mediante auto de 12 de julio de 2010 la admitió, ordenando correr traslado a la demandada. La notificación de la sociedad demandada se surtió el 2 de agosto de 2010 (F. 21), la cual contestó la demanda y presentó excepciones previas y de mérito. Mediante auto calendado 30 de noviembre de 2010 el Juzgado Once Civil del Circuito resolvió declarar no probada la excepción previa presentada, por falta de los requisitos formales, y en auto de 14 de diciembre de 2010 se denegó recurso de apelación contra dicha decisión. Se decretaron pruebas en auto de fecha 7 de febrero de 2011. A través de providencia de marzo 23 de 2011 se concedió amparo de pobreza a la demandante, por cumplir con los requisitos. Agotada la etapa probatoria, el 25 de julio de 2012, se procedió a correr traslado a las partes para alegar de conclusión, y una vez vencido dicho término, el día 16 de agosto de 2012 pasó al despacho para sentencia. Mediante providencia de 15 de enero de 2013 el juzgado Once Civil del Circuito prorrogó competencia por el término de seis (6) meses, para proferir fallo. No obstante, en proveído de 7 de febrero de 2014, estando despacho para proferir sentencia, se realizó control de legalidad, y se vinculó a los señores GERARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, INGRID VALERY SÁNCHEZ CASTELLANOS, DIANA IRIS SÁNCHEZ CRESPO, MIGUEL ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, ROBERTO ALFONSO SÁNCHEZ RUIDOS, LEONARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS Y EDGARDO ALFONSO SÁNCHEZ RICO, quienes de igual forma eran propietarios pro-indiviso de los bienes objeto del proceso. En cumplimiento a lo ordenado por el Consejo Superior de la Judicatura en acuerdo PSAA14-10197 de 5 de agosto de 2014, se remitió este proceso al Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Barranquilla, el cual mediante auto de 23 de septiembre de 2014 avocó conocimiento, y ordenó la comunicación a las partes y sus apoderados. El 15 de octubre de 2014 se corrió nuevamente traslado para alegar de conclusión. Posteriormente, en cumplimiento de lo ordenado en el Acuerdo 000204 del 7 de octubre de 2015, y conforme al Acuerdo No. PSAA13-10071 de diciembre 27 de 2013 que implementó el Sistema de oralidad en la ciudad de Barranquilla, se remitió el proceso de referencia al Juzgado Décimo Civil de Barranquilla, por encontrarse este en Sistema escritural, el cual el 19 de enero de 2016 avocó conocimiento. Luego, por medidas de descongestión, el juzgado precitado redistribuyó el proceso al Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Soledad Atlántico, que avocó conocimiento el 26 de octubre de 2015. Regresó el proceso al Juzgado Décimo Civil del Circuito que mediante auto de 5 de octubre de 2016 ordenó prueba de oficio. Se remitió nuevamente por redistribución al presente despacho, que avocó conocimiento el 11 de julio de 2017. Se ordenó declarar prelucida la etapa probatoria en auto de 25 de mayo de 2018 y se ordenó ingresar en lista para fallo. Ingresó al despacho en fijación del artículo 124 del CPC el 4 de septiembre de 2019.

2.3 EXCEPCIONES DE MÉRITO.

La demandada propone como excepciones de mérito las siguientes:

- Inexistencia de la lesión enorme: Invocó esta excepción indicando que el negocio jurídico a que se contraen los hechos de la demanda se realizó teniendo en cuenta la restricción a la libertad de contratar, fundada ésta en la preservación del equilibrio prestacional, por lo que los vendedores no sufrieron menoscabo desmesurado en su patrimonio como consecuencia de la compra del inmueble. Así mismo expresan que, en decisión judicial debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Barranquilla, bajo los folios 040-217024, 040-217025, 040-217026, 040-217028, 040-279122 que se contrae al trabajo de partición, liquidación y adjudicación que les otorgó a los vendedores la titularidad de los bienes objeto de venta contenido en la Escritura pública 0745 del 9 de mayo de 2009, se estableció el avalúo de los predios en \$12.000.000, \$12.000.000, \$ 12.000.000, \$12.000.000, y \$20.000.000 millones de pesos respectivamente, que sumados entre sí, arrojan la cantidad de \$68.000.000, cantidad inferior a la suma pagada efectivamente por la demandada por los inmuebles objeto de esta demanda.
Igualmente, la demandada con ocasión del perfeccionamiento para la adquisición de los inmuebles contrató los servicios de la firma CONSTRUAVALUOS S.A, debidamente registrada en el Registro Nacional de Avaluadores, quien realizó avalúo comercial de los mismos, dando un resultado acumulado de \$120.087.750.
- Excepción genérica.

2.5 PRUEBAS RECAUDADAS.

- Copia de promesa de compraventa de los inmuebles con matrícula inmobiliaria 040-217024, 040217025, 040-217026, 040-217078 suscrita entre los herederos de PEDRO ALFONSO SÁNCHEZ MARTÍNEZ, los señores: CLARA ESMERALDA SÁNCHEZ, LEONARDO ALFONSO SÁNCHEZ, MIGUEL ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, GERARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, INGRID VALERY SÁNCHEZ CASTELLANOS, DIANA IRIS SÁNCHEZ CRESPO, EDGARDO ALFONSO SÁNCHEZ RICO, ROBERTO ALFONSO SÁNCHEZ RUIDOS, y ALBERTO MARIO TORRES CHÁVEZ. (F. 6-9).
- Avalúo comercial practicado a los cinco (5) inmuebles objeto de compraventa, por la Sociedad CONSTRUAVALUOS S.A. (F. 34-39).
- Otro si contrato de promesa de compraventa entre los señores EDGARDO ALFONSO SÁNCHEZ RICO, CLARA ESMERALDA SÁNCHEZ CASTAÑO, MIGUEL ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, GERARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, INGRID VALERY SÁNCHEZ CASTELLANOS, DIANA IRIS SÁNCHEZ CRESPO, LEONARDO A SÁNCHEZ CASTELLANOS, Y ROBERTO ALFONSO SÁNCHEZ RUIDOS, y ALBERTO MARIO SÁNCHEZ MARTÍNEZ, representante de la sociedad MPG S.A(Folios 40-42)
- Interrogatorio de parte de la demandante CLARA SÁNCHEZ CASTAÑO (F. 52-53), declaró que el 25 de noviembre de 1992 encargaron a los señores ROBERTO ALFONSO SÁNCHEZ RUIDO, y GERARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS como administradores de los bienes de la sucesión. Afirma que estos vendieron a la sociedad MPG S.A los inmuebles objeto del presente proceso. Indicó que no sabe si esta venta se realizó a conveniencia con los otros herederos, que se encontraba en Cali, y los señores ROBERTO ALFONSO SÁNCHEZ RUIDO, y GERARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS la presionaron para venir a la ciudad de Barranquilla, le enviaron un papel para que firmara, y le manifestaron que de no venir debería pagar la suma de diez millones de

pesos (\$10.000.000) por daños y perjuicios.

Así mismo, expresó que cuando llegó a la ciudad de Barranquilla, ya sus hermanos tenían acordado el precio, y que firmó presionada porque la abogada de MPG MOTOS y sus hermanos le manifestaron que el gobierno había embargado los bienes. Informa que Vendieron por ciento veinte millones de pesos (\$120.000.000), de lo cual le dieron cinco millones de pesos (\$5.000.000). Además, alega que el precio del inmueble al momento en que se hizo la negociación era trescientos millones de pesos (\$300.000.000), de acuerdo a lo que le manifestó un perito, por cuanto el inmueble estaba desenglobado, habitado, y se encontraba en ubicado en una zona comercial.

- Dictamen rendido por perito evaluador ENDIS GUERRERO LLERENA, del valor de los frutos civiles y naturales que el demandante dejó de percibir desde el día en que la parte demandada entró en posesión de los bienes inmuebles, y del valor comercial de los bienes inmuebles (F. 57-71). Se establecieron como frutos civiles la suma correspondiente a Siete millones de pesos (\$7.000.000), y como valor comercial del inmueble en su totalidad doscientos ochenta millones de pesos (\$280.000.000).
- Copia de la escritura de compraventa No. 0745 de 9 de mayo de 2009, otorgada en la Notaría Tercera del círculo de Barranquilla, otorgada por INDRID VALERY SÁNCHEZ CASTELLANOS Y OTROS, a favor de MPG MOTOS S.A (F. 99-139).
- Certificados de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 040-279122, 040-217024, 040-217025, 040-217026, 040-217028. (F. 141-150)
- Copia del trabajo de partición, liquidación y adjudicación dentro del proceso de sucesión radicado bajo el No. 7689 promovido por los señores MIGUEL ALFONSO, GERARDO ALFONSO E INGRID VALERY SÁNCHEZ CASTELLANOS (F. 151-189).
- Dictamen pericial rendido por perito arquitecto, auxiliar de la justicia LUIS ENRIQUE CORONADO OROZCO (F. 192-203). Determinó como valor comercial del inmueble la suma de ciento ochenta y cuatro millones quinientos treinta mil ciento ochenta pesos (\$184.530.180), y como frutos civiles la suma de veintiocho millones trescientos veinticuatro mil trescientos cincuenta y tres pesos (\$28.324.353) (F. 192-212). Y su posterior aclaración (F. 222-226).
- Informe de perito designado oficiosamente Sr. ÁNGEL AVENDAÑO LOGREIRA que informe la imposibilidad de realización del dictamen por no haberle permitido el ingreso al auxiliar los arrendatarios de tales inmuebles y la renuncia al cargo (F. 303-305).

2.6 ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Las partes no hicieron uso de este término, cuando fue ordenado por auto adiado 15 de octubre de 2014.

3. PROBLEMA JURÍDICO

Para resolver este asunto debe darse respuesta a los siguientes interrogantes ¿Están probados los presupuestos para declarar la lesión enorme en el contrato de compraventa de los inmuebles con matrícula inmobiliaria 040-217024, 040217025, 040-217026, 040-217078 los señores CLARA ESMERALDA SÁNCHEZ, LEONARDO ALFONSO SÁNCHEZ, MIGUEL ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, GERARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, INGRID VALERY SÁNCHEZ CASTELLANOS, DIANA IRIS SÁNCHEZ CRESPO, EDGARDO ALFONSO SÁNCHEZ RICO, ROBERTO ALFONSO SÁNCHEZ RUIDOS, y ALBERTO MARIO TORRES CHÁVEZ? ¿Están probados los presupuestos para declarar la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme? ¿Están acreditados los supuestos fácticos de las excepciones de mérito?

4. FUNDAMENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

Artículo 1946 al 1951 del Código Civil, sentencia C-236-2014 M. P. GABRIEL E. MENDOZA MARTELO, Sentencia SC1182-2016 Rad. 5400-31-03-0003-2008-000054-01 M. P. ARIEL SALAZAR RAMIREZ, sentencia SC2485-2018, sentencia de la Corte Suprema de Justicia Radicación: 15001-31-03-001-2009-00161-01 (03/07/2018)

5. CONSIDERACIONES.

Los denominados presupuestos procesales no merecen reparo alguno. No se observa, de otra parte, irregularidad que tipifique causa de nulidad procesal e imponga la invalidez de lo actuado. Como el debido proceso se ha cumplido a cabalidad, procedente es proferir sentencia de mérito en primera instancia.

La Corte Suprema de Justicia ha decantado el concepto de la lesión enorme

“Ocurre cuando en una compraventa existe una desproporción considerable entre el precio convenido y el precio ‘justo’ de una mercancía, que perjudica a alguna de las partes, y permite, entonces, que ésta solicite la rescisión del contrato”¹, surgida, pues, en nuestro ordenamiento “de un presupuesto enteramente objetivo”, cual es la “extrema desproporción entre el valor de la cosa y el precio que se paga o recibe por ella”², en forma tal que, como lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia, el contrato es lesivo “por contener una desproporción entre el valor de las prestaciones recíprocas que alcanza la cuantía determinada por la ley, y por ello es rescindible”³.

Significa lo anterior que la legislación civil colombiana no le ha otorgado un fundamento subjetivo a la lesión enorme⁴ y que, por lo tanto, para su reconocimiento no importan “las condiciones subjetivas o de motivación que pudieron mover la voluntad de la parte perjudicada con la lesión de su patrimonio”⁵, no requiriéndose establecer, por ejemplo, la existencia de un vicio en el consentimiento como móvil generador de la lesión, puesto que, según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, “el problema de la lesión se reduce a una cuestión de cifras, a una confrontación del valor recibido o dado con el precio justo”⁶.

En relación con el precio, la Corte ha apuntado que “es un elemento esencial” del negocio jurídico de compraventa, “de suerte que lo que afecte su existencia (...) influye necesariamente en la existencia del contrato”, debiéndose destacar que, respecto de este elemento esencial, la posición de las partes no es idéntica, dado que el precio es “objeto de la obligación del comprador y causa de la del vendedor”⁷, en la medida en que el primero debe pagarlo, mientras que el segundo aspira a recibirlo a cambio del inmueble que ha enajenado, cuya tradición se obliga a efectuar.

Así las cosas, aunque el monto del precio lo fijan las partes, el común acuerdo del que surge su tasación no implica la identidad de las posiciones en las que, respectivamente, se ubican vendedor y comprador. En efecto, ya la Corporación ha destacado que “por tratarse de sujetos extremos de la relación jurídica, la ley le otorga a cada una de las partes dentro de la compraventa, un tratamiento puntual y diferenciado, de manera que no se pueden confundir, ni sus derechos ni las obligaciones que asumen, ni la causa que los anima a contratar...”⁸.

Esa diferenciación se percibe también en la práctica, dado que “el comprador se ha

¹ Sentencia C-491 de 2000.

² Sentencia C-222 de 1994.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia de 23 de febrero de 1983. Gaceta Judicial No. 2407, pág. 330.

⁴ Una crítica a la regulación adoptada por el Código Civil colombiano se encuentra en Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta. *Teoría General de los Actos o Negocios Jurídicos*. Editorial Temis, segunda edición, Bogotá, 1983, págs. 299 y ss.

⁵ Sentencia C-222 de 1994.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia de 12 de julio de 1969. Gaceta Judicial No. 2297 a 2299, pág. 249.

⁷ Sentencia C-222 de 1994.

⁸ *Ibidem*.

considerado dueño de ciertas prerrogativas de que carece el vendedor, como la de tener un mejor acceso informativo al mercado inmobiliario y disponer de algunas ventajas para manejar mejor su papel, bajo el entendido de que quien busca opciones para comprar es dueño de una más amplia libertad de acción que quien busca vender, en cierto modo sometido a los requerimientos de la demanda”, a lo que se añade que “la adquisición de un inmueble se considera como una inversión segura, menos afectable por los movimientos inflacionarios y con una mayor posibilidad de valorización”, en tanto que quien recibe el dinero del precio de la compraventa “está más expuesto a los efectos inflacionarios que gravitan sobre la moneda y de consiguiente colocado en una posición más desventajosa”⁹.

En este contexto, el tratamiento particular dispensado por la ley a cada una de las partes en la compraventa, obedece a “las condiciones materiales y jurídicas en que se coloca cada una, a partir de las cuales se definen sus individualidades y el rol que deben asumir frente a las vicisitudes jurídicas que emergen de la dialéctica contractual”¹⁰, siendo una de esas vicisitudes la posibilidad de que se configuren los supuestos que den lugar a la lesión enorme.

En este sentido la Corte ha señalado que si bien atañe al arbitrio de las partes definir el precio del inmueble objeto de la compraventa, la ley “sanciona el abuso en que se puede incurrir so pretexto de la autonomía contractual” y lo conjura mediante la lesión enorme, cuya disciplina legal “no compara las situaciones lesivas que afrontan las partes en el negocio jurídico, sino que simplemente registra los hechos, los describe y les confiere un efecto dirigido a restaurar el desequilibrio injusto que ocasionan”, habida cuenta de las distintas “circunstancias que rodean y mueven a cada uno de los contratantes”¹¹.

Lo precedente explica el distinto tratamiento que a lo largo del tiempo se le ha dado a la figura de la lesión enorme, que en el derecho romano “se aplicaba únicamente a inmuebles y protegía exclusivamente al vendedor, pues era quien se consideraba que podía resultar lesionado en una compraventa”. Así pasó al código de Napoleón y don Andrés Bello retomó la figura en su proyecto, pero introduciéndole algunos cambios al ampliar “la protección al comprador” y la recogió también el Código Civil colombiano, previéndola inicialmente “para comprador y vendedor, y para la compraventa de bienes muebles como de inmuebles”, aspecto este último que fue variado por el artículo 32 de la Ley 57 de 1887, que “restringe su ámbito a las transacciones de inmuebles”¹².

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1947 del Código Civil, opera, entonces, la lesión enorme en la compraventa de inmuebles tanto para el vendedor como para el comprador y, de conformidad con la interpretación judicial de la figura, su fundamento es objetivo, de modo que se presenta siempre que por defecto o por exceso se traspase el tope legalmente fijado.

Que la lesión se configure para el vendedor por recibir un precio inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, mientras que tiene ocurrencia para el comprador cuando el justo precio de la cosa que compra es menor a la mitad del precio que paga por ella, es circunstancia que, conforme lo ha hecho notar la Corte, deriva de las diversas “situaciones jurídicas y de hecho del vendedor y del comprador”, distinción que justifica el trato diferenciado que el artículo 1947 del Código Civil les concede “frente al fenómeno de la lesión”¹³.

El afectado, vendedor o comprador, tiene a su alcance la acción rescisoria por lesión enorme, que “regula el manejo del hecho antijurídico de ocurrencia en una negociación concreta, en la cual el vendedor recibe del comprador un precio muy inferior al justo

⁹ *Ibidem.*

¹⁰ *Ibidem.*

¹¹ *Ibidem.*

¹² Sentencia C-491 de 2000.

¹³ Sentencia C-222 de 1994.

que le corresponde al bien para la época del contrato o en el que paga el comprador muy por encima del precio que justamente vale el bien respectivo”¹⁴.

La posibilidad de ejercitar la acción rescisoria iguala a los contratantes, ya que, a condición de ser el afectado, dispone de ella el vendedor y también el comprador, pero la Corporación ha indicado que “lo que es diferente en cada caso, esto es, frente al vendedor o comprador para efectos de que opere la lesión es el precio básico que configura el detrimento patrimonial lesivo”, porque si el justo precio de un bien es de \$100.000, “el vendedor sufre lesión si recibe como precio de este la cantidad de \$49.000” y, a su vez, “el comprador sufre lesión cuando paga por dicho bien la suma de 201.000”, de donde se desprende que “la relación, en cada caso, es de 1 a 2, lo cual conduce a afirmar que desde el punto de vista de la justicia compensatoria la relación es siempre la misma”¹⁵.

Declarada judicialmente la existencia de lesión enorme, “se invalida el negocio jurídico, pero el efecto inmediato de la medida no supone volver las cosas al estado en que se encontraban antes de celebrarse el contrato, porque la ley consagra una obligación facultativa a cargo del demandado que se resuelve en la necesidad de restablecer el equilibrio roto, pudiendo, si lo prefiere, consentir en la rescisión o evitarla restableciendo efectivamente dicho equilibrio”¹⁶.

Cuando el vendedor es lesionado, el comprador causante de la lesión “puede no convenir en la rescisión para lo cual deberá completar el justo precio, con deducción de una décima parte”, o sea, “al aumentar el valor justo de la cosa deducirá una décima parte”.

El artículo 1948 del C. C., según la Doctrina Colombiana admite una ganancia para quien ha sido vencido en un juicio de lesión enorme, la cual asciende a la décima parte del que se probare haber sido el justo precio”, en forma tal que si quien ejerció la acción fue el vendedor y ganó el pleito, “el comprador podrá oponerse a la restitución del inmueble completando el justo precio con deducción de una décima parte” y, si la acción fue ejercida por el comprador, “el vendedor podrá oponerse a la rescisión del contrato devolviendo el exceso, o sea la diferencia entre el precio pactado y el justo, pero aumentado en una décima parte”¹⁷.

Así, cuando el vendedor es el lesionado la diferencia correspondiente a la décima parte del justo precio “en realidad, beneficia a la parte no lesionada; en este caso al comprador”¹⁸.

El desequilibrio prestacional entre el valor acordado y el justo precio que da lugar a la rescisión del contrato por *laesio ultra dimidium*¹⁹, debe ocurrir, a la par, con la demostración de los siguientes elementos: (i) la existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil; (ii) debe tratarse de ventas admitidas por el legislador (C.C., Art. 1949); (iii) y que la cosa se conserve en poder del comprador (C. C. Art. 1951)²⁰. Sentencia SC2485-2018, sentencia de la Corte Suprema de Justicia Radicación: 15001-31-03-001-2009-00161-01 (03/07/2018).

Con fundamento a los supuestos normativos expuestos se procede a estudiar si en el campo fáctico documentado se encuentra acreditada la lesión enorme en el contrato de compraventa de bien inmueble contenido en la Escritura Pública número 745 del 9 de

¹⁴ *Ibidem*.

¹⁵ *Ibidem*.

¹⁶ *Ibidem*.

¹⁷ Arturo Valencia Zea. *Derecho Civil. Tomo IV. De los contratos*. Editorial Temis, sexta edición, Bogotá, 1985, pág. 37.

¹⁸ José Alejandro Bonivento Fernández, *Los principales contratos civiles...* pág. 88.

¹⁹ Lesión enorme.

²⁰ CSJ SC, 18 de diciembre de 1929, G.J., T. XXXVII. Pág. 390; 17 de agosto de 1933, G.J., T. XLI. Pág. 501; 10 de diciembre de 1934, G.J., T. XLI. Pág. 73.

mayo de 2009.

Documento que acredita el acto jurídico traslativo de dominio entre los señores GERARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, INGRID VALERY SÁNCHEZ CASTELLANOS, DIANA IRIS SÁNCHEZ CRESPO, MIGUEL ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS, ROBERTO ALFONSO SÁNCHEZ RUIDOS, LEONARDO ALFONSO SÁNCHEZ CASTELLANOS Y EDGARDO ALFONSO SÁNCHEZ RICO y CLARA SÁNCHEZ CASTAÑO y la entidad SOCIEDAD MPG MOTOS S. A. y que recae sobre cinco bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. No. 040-217024, 040-217025, 040-217026, 040-217028 y 040-279122.

En la que se encuentra acreditada en la cláusula tercera el precio pactado en la suma de \$120.000.000.00

Se decretó un primer dictamen elaborado por la señora ENDIS GUERRERO LLERENA obrante a folio 57 al 70, que da cuenta de la determinación del valor comercial, describió las características generales y avalúo de los cuatros inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-217024, 040-217025, 040-217026 y 040-217028, sus medidas y linderos, estimó el valor \$70.000.000.00 para cada uno de ellos, es decir que el valor comercial de inmueble en su totalidad es de \$280.000.000.00.

Fue enfática en señalar que no corresponde al valor catastral, estimó que los cuatro inmuebles comprendían un área de 311.25 M2.

Evaluó el valor aproximado de cada inmueble objeto de compraventa por valor de \$ 70.000.000.00, para un total de \$280.000.000.00, a su fecha de celebración. Describió que a la fecha de realización del dictamen, se encontró con una construcción de 14 locales comerciales denominado Cordiplaza 14, antes el inmueble estaba dividido en 13 apartamentos, dos de los cuales era de destinación comercial, se apoyó en un plano aportado y ocho (8) fotografías sin fecha, ni origen de su captura, lo que resta valor probatorio (Sentencia Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Sentencia del 28 de julio de 2005. C. P. María Elena Giraldo Gómez.

Determinó el valor de los frutos en la suma de \$ 7.000.000.00 teniendo en cuenta que cada uno de los apartamentos y/o locales producía un canon mensual de \$200.000.00, anualmente generaría \$2.600.000.00

La aclaración del dictamen presentado obrante al folio 78 al 83, reiteró los fundamentos normativos del dictamen, la ley 9 de 1989 por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compra - Venta y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones y la ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones, citó la conceptualización del método comparativo, método de capitalización de la renta para determinar el valor del terreno y mejoras y el método de reposición.

La parte demandada procesal esgrime como fundamento de la objeción, que a entender, la perito se aleja de la verdad, al avaluar sólo cuatro inmuebles, cuando el acto jurídico cuestionado versa sobre cinco (5) inmuebles, estima que el avalúo carece de los fundamentos legales necesarios, que difiere del dictamen aportado con la contestación de la demanda consiste en el avalúo realizado por CONSTRUAVALUOS S. A. el 21 de julio de 2009, que estimó el valor de los 5 inmuebles en la suma de \$120.087.750.00, el cual no fue desconocido por la demandante y se fundamenta en el avalúo presentado en el trámite de la objeción elaborado por JORGE ENRIQUE DONADO SOJO, perito con la debida acreditación certificada por el Registro Nacional del Avaladores y la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, que estimó el avalúo de los cinco inmuebles en

la suma de \$148.932.000.00 y por la falta de idoneidad de la perito por no acreditar conocimientos específicos en materia inmobiliaria sólo acredita su calidad de abogada

Ahora bien, como quiera que se objetara por error grave el dictamen pericial, nuestro estudio se concentrara igualmente a tal aspecto.

"En qué consiste la objeción por error grave. "(...), si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos..." (G.J. t. LII, pág. 306) pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje, '... es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven...' , de donde resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a las que se refiere el numeral 1º del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil '... no pueden hacerse consistir en las apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada. Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal y por lo mismo es inadmisibles para el juzgador, que al considerarla entraría en un balance o contraposición de un criterio a otro criterio, de un razonamiento a otro razonamiento, de una tesis a otra, proceso que inevitablemente lo llevaría a prejuzgar sobre las cuestiones de fondo que ha de examinar únicamente en la decisión definitiva...' (G. J. tomo LXXXV, pág. 604).'²¹" (Negrillas fuera de texto).

Sabido es que la prueba pericial de conformidad con el artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, tiene como objeto, "verificar hechos en el proceso que requieren de especiales investigaciones científicas, técnicas o artísticas", de cuyos conocimientos carece el juzgador, o que escapan al común conocimiento de las personas, o porque es el mismo legislador quien ordena dejar en manos de terceros las funciones de ilustrar al juez sobre el tema suministrándole los datos, argumentos y explicaciones que le permitan formarse una idea clara sobre la realidad del hecho investigado por los peritos y la conclusión a la cual debe llegar".

"Lo que se caracteriza, pues, y distingue el error grave de las demás objeciones que puedan presentarse contra un dictamen, es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tienen; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues precisando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se derive"²².

El artículo 238 numeral 5º del C. de P. C., regula lo relativo al trámite de la objeción por error grave.

La objeción por error grave no puede tratarse de cualquier tipo de inexactitud por parte de los peritos, debe tratarse de algo realmente apreciable, destacable o de gran entidad en el experticio de los auxiliares.

El error dice Escriche, es la oposición, la discordancia o no conformidad en nuestra idea con la naturaleza de las cosas; o bien en pensamiento, una idea o una opinión contraria a

²¹ CSJ, Auto sep. 8/93, Exp. 3446. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.

²² Sentencia noviembre 25 de 1986, Revista Judicial No. 12, página 49

la verdad; de modo que el error, generalmente hablando, consiste en creer verdadero lo que es falso, o creer falso lo que es verdadero, en suponer una cosa que no existe, o en suponer una cosa que no es tal cual se cree existir.

Entretanto, la Corte Suprema de Justicia tiene sentado que debe entenderse que, error grave ha de ser de naturaleza tal que al estar debidamente comprobado de base para dar su dictamen, esto es, que si no hubiera sido por el error, el dictamen no hubiera sido el mismo.

Revisado los argumentos de la parte demandada, se basan en la no comprensión de la totalidad de los inmuebles objeto de la compraventa, avaluó sólo cuatro de los cinco inmuebles objeto de la compraventa, existiendo disparidad en el área objeto de avalúo, se pudo constatar que las cualidades propias del objeto examinado, el inmueble y sus atributos no comprenden la totalidad de los bienes objeto de la compraventa contenida en la escritura pública No. 745 del 9 de mayo de 2009, que relaciona en la cláusula primera contentiva del objeto del contrato, asignó el mismo valor a cada uno de los inmuebles sin tener en cuenta el valor del metro cuadrado en la zona para la época y el área de cada uno de los inmuebles y desconociendo el área del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-217028 (noreste: 15.00 mts, suroeste: 15.00 mts, sureste: 30.00 mts. Noroeste: 30.00 mts).

Valorado el contenido del dictamen se advierte que no se fundamenta en el cálculo del metro cuadrado en el sector para la época de la venta ni se aportan los supuestos fácticos de conformidad con los métodos previstos en la ley, así que carece de soporte el método de comparación de mercado, ni se aportó la documentación de las técnicas empleadas (entrevistas, soportes revistas especializadas, consultas en internet, etc.), la realización de un cálculo avaluativo estimado y no de forma proporcional al área de cada uno de los inmuebles, por lo que se declarará probada la objeción error grave, es decir, no hubo correcta identificación de la medida del predio, ni del valor del terreno y así se declarará en la parte resolutive de la providencia.

Se procede a revisar el segundo dictamen realizado en el trámite de la objeción presentado por el señor LUIS ENRIQUE CORONADO OROZCO, para el efecto se realizará un cuadro comparativo de las conclusiones iniciales, la adición del informe a petición de la parte demandante, se realiza un análisis detallado de sus conclusiones esgrimida tanto en el informe inicial, como en la aclaración y complementación por parte de la perito.

Se advierte evidentes diferencias en el objeto de área objeto de estudio, alteración del área individual de cada uno de los inmuebles objeto de la compraventa, variación injustificada de la destinación del inmueble de residencial a comercial para la fecha de la compraventa esto es 9 de mayo de 2009 (F. 100)

| CONCEPTOS AVALUADOS | DICTAMEN LUIS ENRIQUE CORONADO OROZCO | ACLARACIÓN DE DICTAMEN | IMPRECISIONES DE DICTAMEN |
|---------------------|--|--|---|
| ÁREA AVALUADA | INMUEBLES a) Casa de ladrillos junto con el solar que contiene. Medidas son NORTE: 10.2 metros, SUR: 10.40 metros, ESTE: 15 metros, Y oeste 15 metros, matrícula inmobiliaria No 04-217024 de instrumentos públicos de esta ciudad. Estableció un área de 79.50M2 (Folio 201) | INMUEBLE 1 No varió los datos iniciales | El área está calculada de forma imprecisa $A = b \cdot h + (b \cdot h) / 2$ $A = 10.22M \cdot 15M + (0.18M \cdot 15M) / 2$ $A = 153.3M + 1.35M$ $A = 154.65M^2$ |
| | b) Un lote de terreno y el apartamento en construido marcado en su número de entrada No. 46B -75, cuyas medidas son NORTE 3.65 metros, SUR 3.65 metros, ESTE 15 metros, OESTE 15 metros, los linderos | INMUEBLE 2 No varió los datos iniciales | El área está calculada de forma imprecisa $A = b \cdot h$ $A = 3.65m \cdot 15m$ $A = 54.75M^2$ |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | <p>encuentran descritos en la escritura pública No. 2580 de noviembre 9 de 1989, Notaría Cuarta de Barranquilla, con matrícula No. 040-217025 de la oficina de instrumentos Públicos de esta ciudad. Estableció un área de 88.50M2 (Folio 201)</p> <p>(c) Un lote de terreno y el apartamento en construido marcado en su número de entrada No. 46B -78 lote de terreno que hace parte de uno de mayor extensión situado en la Cra. 13 en las calles 46 y 47 de la urbanización la ceiba de esta ciudad, cuyas medidas son: NORTE 5.90 metros, SUR 5.90 metros, ESTE 15 metros, OESTE 15 metros los linderos se encuentran descritos en escritura pública No. 2580 de noviembre de 1989, Notaría Cuarta de Barranquilla, con matrícula No. 040-217026 de la oficina de instrumentos Públicos de esta ciudad; Estableció un área de 54.75M2 (Folio 201)</p> <p>(d) Un lote de terreno y el apartamento en construido marcado en su número de puerta de entrada No. 46B-55 lote de terreno que hace parte de uno de mayor extensión situado en la Cra. 13 entre las calles 46B y 47 de la urbanización la ceiba de esta ciudad, cuyas medidas y linderos son: NORTE 5.30 metros, SUR 5.30 metros, ESTE 15 metros, oeste 15 metros, los linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 2580 de Noviembre 9 de 1989, Notaría Cuarta de Barranquilla, con matrícula No. 040-217025 de la Oficina de Instrumentos Públicos. Estableció un área de 154.65M2, (Folio 201)</p> <p>TOTAL DEL ÁREA AVALUADA 807.78 M2 ÁREA TOTAL DEL TERRENO 869.78M2 pero excluyó 62M2. (Folio 201)</p> | <p>INMUEBLE 3 No varió los datos iniciales</p> <p>INMUEBLE 4 No varió los datos iniciales</p> <p>INMUEBLE 5 Casa junto al solar que la contiene, marcado con el número 7 manzana :3 de la Urbanización La Ceiba de esta ciudad., con una superficie de 450 M2, ubicado en la acera noroeste de la Avenida Central entre calle 1ª y la banda oriental de la Cordialidad y mide Noreste 15M. Suroeste 15M.SURESTE 30M, SUROESTE 30M. Matrícula inmobiliaria 040-279122</p> <p>TOTAL DEL ÁREA AVALUADA 450M2</p> | <p>El área está calculada de forma imprecisa A= b*h A=5.90M*15M2 A= 88.5M2</p> <p>El área está calculada de forma imprecisa A= b*h A=5.30M*15M A= 79.5M2</p> |
| <p>METODOLOGÍA VALUATORIA UTILIZADA PARA EL TERRENO</p> | <p>Se fundamentó en la ley 9 de 1989 y ley 388 de 1997. Sin soportes documental de la metodología empleada para determinar el valor del metro cuadrado de los bienes con destinación residencial.</p> | <p>Sin soportes de la metodología empleada para determinar el valor del metro</p> | <p>Se le cuestiona que entre el dictamen inicial y la aclaración se varió la destinación de los</p> |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | Estableció el valor del metro cuadrado en la suma de \$251.000.00 | cuadrado de bien con destinación comercial. Estableció el valor del metro cuadrado en la suma de \$310.688.00 | inmuebles sin soporte documental alguno, se limitó a señalar en el informe (folio 223) que el sitio es relativamente comercial, retrospectivamente acogiendo a la realidad de los hechos año 2008, fecha de la compraventa y se apoya en el índice de precio, "ya que el sitio de ubicación no es residencial sino comercial, el uso del suelo es de mayor valor en todos los aspectos, no es lo mismo que el valor del metro cuadrado de venta en una zona residencial, que en una zona comercial..." Para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de la destinación del uso del suelo, a saber, urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. Ley 388 de 1997 Artículo 5º, el cual no fue aportado por el auxiliar de la justicia. |
| METODOLOGÍA VALUATORIA UTILIZADA MEJORAS | No calculó mejoras sólo los frutos civiles por aplicación del IPC y los determinó en suma de \$28.324353.00 | | |
| VALOR INMUEBLE | Avaluó los cuatro inmuebles objetos de estudio en la suma de \$94.727.400 para fecha de la compraventa. Y el valor total del inmueble en \$184.530.180.00 A razón de valor del metro cuadrado \$251.000.000 bajo el supuesto que destinación del mismo era residencial. | Adicionó el área de 450M2 del quinto inmueble identificada con el número de folio de matrícula inmobiliaria No. 040-279122, al área calculada de los cuatro predios, sin corrección de las áreas calculadas en el dictamen inicial. | |
| TOTAL AVALÜO | \$184.530.180.00 | \$250.967.552 | |

En sentencia SC-070 de 2006, la Sala, para resolver una demandada de casación en un caso de rescisión de contrato de permuta por lesión enorme, se refiere sobre el carácter vinculante del peritaje en la valoración probatoria en los siguientes términos:

"...Para acreditar el justo precio en la lesión enorme existe libertad probatoria, aunque ocupa lugar preponderante el dictamen pericial que sirve para determinar, de manera objetiva y con prescindencia de cualesquiera otras consideraciones, cuál era el valor del inmueble a la fecha en que se celebró la promesa de permuta de que aquí se trata; experticia, que dentro del principio de la persuasión racional, el sentenciador no está obligado a aceptarla inexorablemente; por el contrario, está facultado para analizarla en concordancia con su seriedad, claridad y fundamentación para poder acogerla o desestimarla para el citado efecto exponiendo las razones que le sirven para apreciarla o no.

Sobre el tema ha predicado la Sala que "La determinación del justo precio que señala como factor de referencia el precepto acabado de citar, se fija generalmente y como lo ha sostenido esta corporación, con el dictamen pericial que sobre el inmueble objeto de enajenación se realice en el curso del proceso, no significando con esto, que los resultados de dicho dictamen no estén sujetos a la valoración que de ellos debe llevar a cabo el fallador quien ha de verificar la firmeza, precisión, calidad de fundamentos, competencia de los peritos y demás elementos probatorios que obren en el expediente (CPC, Art. 241), de suerte tal que es dicho juzgador el que determina, apreciando todas las circunstancias del contrato que frente al caso resulten relevantes, ese 'justo valor' de la prestación prometida que adolece de manifiesta inequidad económica" (sentencia de casación de 9 de agosto de 1995, expediente 3457).

...A lo anterior ha agregado que "acorde con lo expresado por los artículos 237-6 y 241 del C. de P. C., para que un dictamen pericial pueda ser apreciado por el juez, es necesario que se encuentre debidamente fundado. Pero, como según reiterada jurisprudencia de la Corte, el sentenciador de instancia goza de autonomía para calificar y apreciar la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos del dictamen pericial, mientras la conclusión que él saque no sea contraevidente, sus juicios al respecto son inmodificables. Consecuente con lo anterior, los reparos por la indebida apreciación de la fuerza probatoria de una pericia, deben dirigirse a demostrar que el juez vio el dictamen de manera distinta a como aparece producido, y que sacó de él una conclusión ilógica o arbitraria, que no se compagina con la que realmente demuestra, porque, de lo contrario, es obvio que lo así inferido por el fallador está amparado en la presunción de acierto, y debe ser respetado en casación" (Sentencia de 11 de septiembre de 1991, G.J. T. CCXII, N° 2451, página 143).²³

La apreciación que el juez ha de realizar sobre el dictamen pericial implica el examen de las conclusiones y los fundamentos de estas, para acogerlo como fundamento de la decisión judicial este debe ser preciso, firme, claro y razonable. A pesar de que el juez no disponga de conocimientos científicos o técnicos, el ordenamiento jurídico ha rechazado el carácter vinculante de la prueba pericial y ha dotado al juez de libertad de valoración.

En efecto el dictamen practicado en el trámite de la objeción no presenta el fundamento de las conclusiones, no aporta sustento documental de la comparación de los precios del mercado para el año 2009, anualidad en la que se celebró la compraventa, soporte de encuestas, o consultas de revistas inmobiliarias, o consultas a diversas inmobiliarias, etc., no aporta documentación que sustente la variación de destinación del uso del suelo de residencial a comercial.

No se puede perder de vista que cuando se celebró la promesa de compraventa sobre los inmueble, estos hacían parte del proceso sucesoral del señor PEDRO ALFONSO SANCHEZ MARTÍNEZ, cuya sentencia fue emitida el 15 de diciembre de 2008 y protocolizada el 10 de febrero de 2009 según consta en los respectivos certificado de tradición, lo que implicaba que pese a la entrega del predio, el promitente comprador

²³ CSJ, SC, sentencia 06/06/2006, SC -070. M. P. Silvio Fernando Trejos Bueno.

debía esperar las resultas del proceso liquidatoria para obtener a través de la tradición la titularidad del derecho de dominio. Aspecto que no consideró el perito designado.

Asimismo el avalúo vertido en el trabajo de partición al interior del proceso sucesoral en el cual se incluyeron los cinco inmuebles objeto de la Litis, del cual hizo parte la hoy demandante, dan cuenta de los valores aceptados por los solicitantes respecto de cada uno de los predios en disputa, a saber²⁴:

| No. DE MATRÍCULA INMOBILIARIA | AVALUO DEL PREDIO |
|-------------------------------|-------------------|
| 040-279122 | \$20.000.000.00 |
| 040-279026 | \$12.000.000.00 |
| 040-279024 | \$12.000.000.00 |
| 040-217025 | \$12.000.000.00 |
| 040-279028 | \$12.000.000.00 |
| TOTAL | \$68.000.000.00 |

Este avalúo se entiende elaborado por los interesados bajo la gravedad de juramento y presentado por escrito para su aprobación en la fecha señalada, con la indicación de los valores que de común acuerdo asignen a los bienes.

Sin que se hubiere acreditado que en cinco años (desde el año 2004 fecha del inventario y avalúos al 2009, año de la compraventa) los predios hubieren aumentado su avalúo comercial en virtud de mejoras o por efecto de impacto de valorización urbanística del sector donde se encuentra ubicados.

Resta valorar los dictámenes aportados por la parte demandada presentada con la contestación de la demanda, rendido por Construavaluos S.A.S., que dan cuenta del avalúo de los cinco inmuebles 040-279122, 040-279026, 040-279024, 040-217025, 040-279028, con uso predominante del predio de vivienda urbana, empleó el método de residual con un valor de metro cuadrado, elaborado el 21 de agosto de 2008, suscrito por el señor EDGARDO MORENO JULIO, estando los predios en estado de demolición para la fecha de la práctica del avalúo, es decir, en condiciones físicas diversas a las establecidas en la promesa de compraventa y en la escritura pública, actos jurídicos referidos a los inmuebles que contienen construcciones en su cabida, a saber:

| No. DE MATRÍCULA INMOBILIARIA | VALOR METRO CUADRADO | ÁREA | AVALUO DEL PREDIO |
|-------------------------------|----------------------|----------|-------------------|
| 040-279122 | \$150.000.00 | 450.00M2 | \$67.500.000.00 |
| 040-279026 | \$125.000.00 | 88.50M2 | \$11.062.500.00 |
| 040-279024 | \$160.000.00 | 154.65M2 | \$24.744.000.00 |
| 040-217025 | \$125.000.00 | 54.72M2 | \$6.843.750.00 |
| 040-279028 | \$125.000.00 | 79.50M2 | \$9.937.500.00 |
| TOTAL | | | \$120.087.750 |

²⁴ Folio 153-189 que dan cuenta del avalúo de inventario y avalúo aprobado mediante auto del 21 de julio de 2004 y sentencia aprobatoria del trabajo de partición calendarada 15 de diciembre de 2008 emitido por el Juzgado Tercero de Familia de Barranquilla.

Este avalúo fue realizado en fecha posterior a la celebración de la promesa de compraventa, que data del 13 de febrero de 2008 (en la que se pactó la entrega al promitente comprador en el término de 45 días), pero en fecha anterior a la celebración de la compraventa que data del 9 de mayo de 2009. El valor arrojado por el perito no sustenta la pretensión por evicción por lesión enorme, al no haberse acreditado la asimetría entre el precio de la compraventa y el avalúo.

Y el dictamen aportado como prueba del trámite de la objeción que dan cuenta del avalúo de cinco inmuebles identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-279122, 040-279026, 040-279024, 040-217025, 040-279028, en un año diverso a la celebración del contrato esto es 23 de junio de 2011, con destinación del predio otro sin justificación documental alguna, empleó el método comparación residual, a saber:²⁵.

| No. DE MATRÍCULA INMOBILIARIA | VALOR METRO CUADRADO | ÀREA | AVALUO DEL PREDIO |
|-------------------------------|----------------------|----------|-------------------|
| 040-279122 | \$180.000.00 | 450.00M2 | \$81.000.000.00 |
| 040-279026 | \$180.000.00 | 88.50M2 | \$15.930.000.00 |
| 040-279024 | \$180.000.00 | 154.65M2 | \$27.837.000.00 |
| 040-217025 | \$180.000.00 | 54.72M2 | \$9.855.000.00 |
| 040-279028 | \$180.000.00 | 79.50M2 | \$14.310.000.00 |
| TOTAL | | | \$148.932.000 |

Estos guarismo no sustentan la pretensión demandada, por el contrario pese a las deficiencias advertidas contradicen la asimetría del precio como núcleo de la causa petendi.

En suma, la prueba pericial practicada al interior del proceso, tanto como la decretada inicialmente, como la decretada en el trámite de objeción y ante la imposibilidad de la práctica de la complementación del dictamen, en virtud del decreto oficioso²⁶, no tiene la necesaria precisión y solidez para apoyar un fallo estimatorio de la pretensión de rescisión de la compraventa por lesión enorme, ya que no aparece claramente establecido el valor de cada uno los bienes para la época en que se celebró el contrato de compraventa, de conformidad con un metodología suficientemente documentada, para colegir la asimetría en el precio determinado en la compraventa.

Si bien si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, los peritos lo informarán al juez, que además de la multa, dará lugar a apreciar esa conducta como indicio en su contra, sucedáneo de prueba que en este caso se torna insuficiente para sustentar una decisión estimatoria de la pretensión, cuando de forma objetiva no se pudo acreditar el supuesto fáctico de la pretensión, es decir, la desproporción considerable entre el precio convenido y el precio justo de una mercancía, que perjudica a alguna de las partes, vendedora, por ende, la rescisión del

²⁵ Ley 388 de 1997 Artículo 4°. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

²⁶ El cual no se pudo practicar porque las partes no informaron a los arrendatarios de los inmuebles (F. 291) según manifestación del perito ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA

contrato solicitada está llamada al fracaso.

6. RESUMEN O CONCLUSIÓN

Las premisas jurídicas ya enunciadas sirven para desestimar las pretensiones, al tenor de las motivaciones expuestas, por ausencia de los supuestos fácticos sustantivos del ejercicio de la acción de rescisión por lesión.

De contera, este despacho no encuentra acreditados los requisitos necesarios para emitir sentencia condenatoria.

Como consecuencia, no será necesario abordar el estudio de los medios exceptivos alegados por la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

- 1) Declarar PROBADA la OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE propuesta contra el avalúo rendido en este proceso, por lo expuesto en la parte motiva de la providencia, promovida por la parte demandada, contra la experticia rendida por el perito por los motivos señalados en la parte motiva de esta decisión.
- 2) Desestimar las pretensiones de la demanda instaurada por CLARA ESMERALDA SÁNCHEZ CASTAÑO contra la SOCIEDAD MPG MOTOS S.A., por las razones anotadas en las consideraciones del presente fallo. Y por ende no se aborda el estudio de las excepciones alegadas por la parte demandada.
- 3) Sin costas contra la parte demandante por estar cobijada por el amparo de pobreza.
- 4) Archívese el presente proceso, una vez ejecutoriada la providencia.

CÓPIESE, NOTÍFÍQUESE Y CÚMPLASE



LINETH MARGARITA CORZO COBA
JUEZA