

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Ref: Exp. 25899-31-03-001-2018-00479-02.

Con arreglo a lo dispuesto en el decreto 806 de 2020, decídese el recurso de apelación interpuesto por el demandado Dionisio Manuel Alandete Herrera contra la sentencia de 24 de agosto del año anterior dictada por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá dentro del proceso verbal promovido por la División Menor de Fútbol Aficionado -Dimer- contra el recurrente y Miguel Ángel Duarte Quintero, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda pidió declarar que la demandante sufrió lesión enorme con el contrato de compraventa contenido en la escritura 1683 de 25 de mayo de 2018 de la notaría once de Bogotá, respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 176-47862 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá; como consecuencia, decretar su rescisión, con las restituciones de rigor o, en su defecto, disponer que los compradores pueden ejercer las alternativas que establece el artículo 1948 del código civil.

Adújose, al efecto, que José Roberto Lagos Roldán, actuando como representante legal de la División Menor de Fútbol Aficionado, prometió, por documento fechado el 2 de enero de 2018, venderle a Dionisio Manuel Alandete Herrera, o a quien él designara, un lote de terreno denominado ‘Lote Centro Deportivo Dimenor’, de aproximadamente 45.504,61 m², ubicado en la vereda

Canavita del municipio de Tocancipá, época por la cual éste se encontraba ad-portas de dejar su cargo como presidente, no obstante que la enajenación se había autorizado desde el 17 de septiembre de 2011, autorización que la asamblea general ordinaria intentó revocar en sesión de 27 de febrero de 2016, decisión que, sin embargo, quedó sin efectos por cuenta del proceso de impugnación de actos de asamblea que algunos miembros del comité ejecutivo de Bogotá presidido por el entonces representante legal promovieron contra esa determinación.

A pesar de que siempre existió una evidente oposición de los afiliados para realizar la venta, el representante legal decidió transferírselo al demandado por \$8.190'829.800, cuando la sociedad Ferreval S. en C., en el 2016, había ofrecido \$9.100'922.000, y el entrenador de fútbol Luis Augusto 'Chiqui' García, \$10.466'060.300; la entrega del predio, después de instrumentalizado el contrato, se verificó el 31 de mayo de 2018. Mas, el justo precio del bien para esa época era de \$16.877'705.700, como puede corroborarse con los avalúos que en ese momento se practicaron por las firmas WR Ingenieros Avaluadores y Lonja Nacional de Ingenieros, lo que deja en evidencia el grave perjuicio económico que se le causó a la demandante con el contrato.

Al paso que el demandado Miguel Ángel Duarte Quintero guardó silencio, Dionisio Manuel Alandete Herrera, se opuso formulando la excepción que denominó 'ausencia de la causa petendi', fincada en que firmaron la promesa basados en una oferta económica que no solo obedece a la realidad del mercado, sino que fue aceptada por la sociedad demandante y se perfeccionó con el lleno de los requisitos legales y estatutarios correspondientes. Lo expuesto en la demanda es dicente en cuanto a que las ofertas que ya había recibido la demandante están muy por debajo de lo que ahora refiere que es el precio justo del bien, algo demostrativo de que esas ofertas estaban acordes con los estándares del mercado y su valor real, especialmente si, acudiendo a la regla que trae el numeral 4º del artículo 444 del código general de proceso, éste sería

de \$7.889'617.500; además, la lesión enorme es un tema objetivo y por ende no cabe ninguna argumentación subjetiva como la que se expone en relación con las diferencias internas de los miembros de la División.

Recibido el proceso a pruebas, se decretaron como tales los dictámenes aportados con la demanda y la contestación, y oficiosamente se dispuso realizar otro trabajo pericial por el auxiliar de la justicia Luis Fernando Cifuentes Barrero.

La sentencia estimatoria de primera instancia fue apelada por el demandado opositor en recurso que, concedido en el efecto suspensivo y, debidamente aparejado, procede esta Corporación a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de constatar la presencia de los denominados presupuestos procesales y de algunas apuntaciones teóricas sobre la acción, hizo ver que la lesión enorme hace referencia a un factor objetivo, pues lo que reprime la ley es la exorbitante diferencia de las prestaciones de las partes al tiempo del contrato, que no aspectos subjetivos como la culpa o el dolo, en cuyo propósito debía remitirse a la prueba pericial, no obstante que frente al punto existe libertad probatoria.

Y en ese quehacer, consideró que si de acuerdo con los dictámenes anexados a la demanda, el valor del predio para la época de la venta superaba los \$16.412'409.500, la lesión enorme debía considerarse configurada, no solo porque esas experticias podían ser perfectamente valoradas, ya que no se trata de pruebas 'ilegales' o 'violatorias' del debido proceso, pues la expresión "podrá" del artículo 226 del código general del proceso tiene como propósito habilitar a las partes para que aporten los dictámenes que a bien tengan, algo que no riñe con el sentido común, como que "*lo mejor es redundar en medios probatorios*", sino porque, para desvirtuarlas, los demandados debían demostrar el defecto del que adolecían

al establecer dicho valor, cosa que no hicieron.

Por el contrario, se limitaron a aportar un dictamen en el que se establece que el precio del bien era de \$10.466'060.300, que no puede ser adoptado como fuente de convicción, porque riñe de forma abierta con los dictámenes aportados con la demanda y también con el que fue decretado de oficio por el juzgado que, con fundamento en los parámetros de la resolución 620 de 2008, la ley 388 de 1997 y el decreto 1420 de 1998, coincidió en un avalúo de más de \$16.000'000.000, por lo que resulta inverosímil esa diferencia con el de los demandados, máxime que la objetividad del auxiliar de la justicia se hace "*mayormente manifiesta*", a lo que se agrega que acreditó tener los conocimientos necesarios en la materia; así, la lesión se establece no solo con las pruebas periciales, sino también con la confesión que emana de la inasistencia del demandado a la audiencia inicial y de la falta de contestación de la demanda por parte de Duarte Quintero; como consecuencia, declaró rescindido el contrato y le ordenó a los demandados restituir el inmueble y a la demandante devolver los dineros que recibió debidamente actualizados.

III.- El recurso de apelación

Lo despliega sobre la idea de que la consideración de que en el proceso de lesión enorme existe libertad probatoria y, por ende, "*las partes pueden presentar cuantos peritajes quieran sin límite alguno*", entra en abierta contradicción con lo que al efecto dispone el artículo 226 del código general del proceso, afectando el derecho de defensa y el principio de igualdad entre las partes, como ocurrió en el presente caso, en que a la parte demandante se le dio la oportunidad de aportar dos dictámenes sobre un mismo hecho, o sea, sobre el valor del inmueble objeto de la demanda, dándole así dos opciones en caso de que uno de ellos no cumpla los requisitos formales, como ocurrió, quedando así la parte demandada en condiciones de inferioridad y desigualdad procesal.

De otro lado, se aduce en el fallo que el perito nombrado de oficio puede avaluar el inmueble en la medida en que demostró su capacidad e idoneidad con la certificación emitida por Corpolonjas, sin hacer cuenta de que la ley 1673 de 2013, que rige el actuar de los avaluadores en el país, con el fin de buscar la organización y unificación normativa de la actividad del avaluador, en busca de la seguridad jurídica, exige que se inscriban en el Registro Abierto de Avaluadores, quienes son los únicos que pueden certificar su idoneidad, que no las corporaciones de lonjas; el perito solo aparece inscrito para avalúos de inmuebles urbanos y maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, no para bienes rurales, como el que adquirió por compraventa, naturaleza que tiene según se aprecia de la escritura de venta, el folio de matrícula inmobiliaria y el concepto normativo 7527 de la secretaría de planeación, donde refiere que está en suelo “*rural suburbano – Área de actividad industrial*”, por lo que no estaba habilitado para rendir el dictamen, pues de acuerdo con la definición que de él hace la ley 388 de 1997, los suelos suburbanos hacen parte del componente rural.

Por lo demás, la demandante afirmó que se recibieron ofertas por valor de \$9.100'922.000 y \$10.466'060.300, aspecto que debió valorarse como el precio justo, pues todas están por debajo del avalúo que ahora pretender hacer ver, lo que demuestra que esa era la realidad del mercado en ese momento.

Consideraciones

A propósito de la discusión que plantea la apelación, sábase que la “*lesión enorme obedece a un criterio meramente objetivo, según el cual basta con que el precio convenido entre los contratantes sea lesivo en la medida determinada por la ley, para que opere esa figura. Alejándose así de la teoría de la lesión como un vicio más del consentimiento, la lesión existirá independientemente de que el contratante haya tenido conocimiento de lo inequitativo del precio, o de que haya actuado bajo constreñimiento o engaño, o de que circunstancias*

apremiantes lo hayan impelido a contratar. Es suficiente, se repite, la discrepancia entre el precio justo y el precio convenido, siempre y cuando, por supuesto, la desigualdad traspase los límites establecidos en el artículo 1947 del Código Civil”.

Siendo así, es claro que al proveer sobre ésta, al juzgador no le corresponde ponderar la buena o mala fe con que hayan actuado las partes contratantes, ora si ésta tiene causa en alguna acción u omisión de éstas, sino únicamente corroborar si existió una desproporción económica en la magnitud señalada por la norma, que deba corregirse, pues *“la ley ha querido que una injusticia, como la que entraña recibir un precio que es inferior a la mitad del justo o pagar uno que es mayor del doble de este, debe ser corregida así sea indispensable atender contra los principios de la libertad contractual, de la autonomía de la voluntad y la seguridad de las transacciones”* (Cas. Civ. Sent. de 9 de diciembre de 1999, rad. 5368).

La *“determinación del justo precio que señala como factor de referencia el precepto acabado de citar, se fija generalmente y como la 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 (art. 241 del C.P.C.), 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”* (Cas. Civ. Sent. de 9 de agosto de 1995, rad. 3457, reiterada en fallo SC8456-2016).

Condensando un poco más la idea. Lo que se debate en un juicio de esta naturaleza *“es la debida confrontación y examen del precio estipulado por la venta y el justo precio de la cosa vendida en la fecha de la*

convención, para de esa manera decidir judicialmente si, en efecto, entre esos dos precios o elementos de estimación existe una diferencia tan sustancial que ésta se eleve más de la mitad del justo precio de la cosa o más del doble del precio estipulado” (G.J. tomo LIII, pág. 243), lo cual significa que para que el juzgador pueda “formar su convicción acerca de la existencia o inexistencia de la lesión enorme, habrá de comparar el justo precio que para la época de celebración del contrato tenía el inmueble, lo que resultará de la prueba pericial, con el precio efectivamente pactado, el cual será el que apareciere en la escritura pública respectiva, o el que por otro cualquiera de los medios de probatorios admitidos por el legislador se demostrare haber sido el precio realmente acordado por las partes” (Cas. Civ. Sent. de 13 de diciembre de 1988 – sublíneas y resaltado ajenos al texto), de suerte que ese valor ha de determinarse primordialmente con arreglo a la prueba pericial y no apuntalándose en las otras ofertas de compra que para la época en que se celebró la negociación pudo haber recibido la vendedora, pues “aunque ‘para acreditar el justo precio en la lesión enorme existe libertad probatoria... 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’” (Cas. Civ. Sent. de 6 de junio de 2006, rad. 1998-17323-01, reiterada en fallo de 24 de junio de 2016, exp. SC8456-2016).

Ahora. En verdad, el juez debe rechazar in limine, entre otras, aquellas pruebas que sean “legalmente prohibidas o ineficaces, las que versen sobre hechos notoriamente impertinentes y las manifiestamente superfluas”, quehacer que, a voces de la doctrina autorizada, impone a éste una labor de cotejo en la que pueda establecer que el medio de convicción esté admitido en el ordenamiento positivo, la sincronía entre el medio probativo pedido y la extensión del debate litigioso y, por supuesto, su utilidad, es decir, que la prueba ha de prestar algún servicio para la resolución del conflicto sometido a la jurisdicción.

Y sábase que la prueba es *“inútil cuando sobra, por no ser idónea, no en sí misma sino con relación a la utilidad que le debe prestar al proceso, ya que éste sólo puede recaudar las pruebas necesarias para el pronunciamiento del fallo. Si nos valiéramos de una metáfora, podríamos decir que el proceso debe consumir las pruebas que le sean absolutamente necesarias para el pronunciamiento del fallo y que no puede darse el lujo de recaudar pruebas que sobren, superfluas, redundantes o corroborantes”* (Parra Quijano, Jairo; Manual de Derecho Probatorio, 14ª edición, Ediciones El Profesional, Págs. 156 y 157), de donde bien podría concluirse, ya descendiendo al caso en estudio, que si bien al presentar dos dictámenes, sobre un mismo aspecto probatorio, la demandante pudo estar subvirtiendo la regla que sobre el particular trae el inciso 3º del precepto 226 del código general del proceso, que establece que *“[s]obre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial”* (subraya la Sala), lo que descarta la idea de que la parte pueda, como lo sugirió el a-quo, presentar cuantos dictámenes periciales sobre el mismo punto considere pertinentes, lo cierto es que, materialmente, no se trata de dos medios probatorios equivalentes, de donde, es ostensible, no hay duplicidad de la prueba.

Claro, razón tiene la apelación al disentir de ese colofón del juzgador a-quo, desde luego que autorizar a la parte presentar más pruebas de las que admite la ley en un específico aspecto del debate probatorio, puede conspirar contra el principio de igualdad que tienen las partes de probar y el equilibrio del proceso, ya que éstas deben contar con las mismas oportunidades en relación con la posibilidad de pedir, controvertir y obtener la práctica de pruebas, pues de esa forma se garantiza el derecho de defensa, al punto que por algo el *“inciso final del artículo 29 de la Constitución Política establece que ‘es nula de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso’, nulidad de orden superior que, como lo indicó la Corte Constitucional en sentencia C-491 de 1995, viene a sumarse a las demás y puede invocarse cuando sea el caso”* (Cas. Civ. Sent. de 19 de diciembre de 2005, exp. 7864 y 24

de octubre de 2006, exp. 00058, reiterado en auto de 9 de diciembre de 2008, exp. 2002-00003), nulidad que, en ese orden de ideas, se “*restringe al elemento probatorio obtenido con violación de las garantías procesales, el que ya no podrá incidir en la apreciación del juez*” (Sent. T-057 de 2006).

Mas, reitérase, eso aquí no ocurre. Mírese, ciertamente, que el citado precepto 226 del estatuto procesal vigente, “*prescribe que todo dictamen, para asignársele mérito demostrativo, debe cumplir con unas exigencias, que por su importancia frente al caso se destacan las siguientes: (i) ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; (ii) explicar los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas; (iii) exponer los fundamentos técnicos y científicos de las conclusiones; (iv) incluir los datos de contacto del perito; (v) explicitar la profesión, oficio, arte o actividad que es ejercida por el experto, anexando los títulos académicos y la prueba de su experiencia; (vi) señalar los casos en que el perito ha participado y, en caso de haber aplicado técnicas diferentes a la considerada para el caso, indicar las razones para ello; y (vii) manifestar que no se encuentra en una situación que le impida actuar como perito*” (Cas. Civ. Auto de 15 de septiembre de 2017, exp. AC6081-2017, reiterado en Auto de 3 de diciembre de 2019, exp. AC5138-2019). Y si el nombrado dictamen traído con la demanda que aparece suscrito por el profesional Pedro Andrés Velandia Batista no cumple con ninguna de esas condiciones, lejos está de poderse adoptar como fuente de convicción y, por consiguiente, tampoco puede predicarse esa desigualdad probatoria entre las partes, si es que a tono con ello, los únicos que podrían ponderarse en la sentencia serían el otro aportado con el libelo demandatorio, esto es, el rendido por el experto William Robledo Giraldo, el presentado con la contestación de la demanda y el decretado de oficio.

La jurisprudencia ha dicho, en efecto, que cuando la parte pretenda valerse de un dictamen pericial “*habrá de ceñirse en su aportación a las normas*

probatorias que regulan la aducción de este tipo de prueba”, de manera que no se trata entonces, pues, de “cualquier documento. Por el contrario, bien claro dispuso el legislador que la carga consiste en aportar un «dictamen pericial», luego debe cumplir con los requisitos contemplados en el artículo 226 de la misma codificación”, de suerte que ante el “incumplimiento” de los “requisitos formales allí enlistados (...) lejos está de considerársele como un dictamen pericial” (Cas. Civ. Auto de 16 de mayo de 2018, exp. AC1923-2018 – sublíneas ajenas al texto), algo en que no reparó el fallo apelado, aunque sin consecuencias, pues su trascendencia probatoria, analizado el documento de manera conjuntada, como es de rigor, es ínfimo, como adelante se verá.

Por ahora, ha de decirse, atendiendo el otro argumento explanado en la apelación, que al tenor del artículo 47 del estatuto procesal vigente, los “*cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso*” y para su designación, cuando de peritos se trata, complementa el numeral 2º del precepto siguiente, “*las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad*” (sublíneas ajenas al texto).

Lo anterior viene a propósito, porque, en ese orden de ideas, no puede descalificarse el nombramiento del experto y tampoco su trabajo pericial con base en las críticas que suelta la apelación en su contra, pues se trata no solo de un profesional con experiencia como auxiliar de la justicia, cual se aprecia de su inscripción en la lista de auxiliares del municipio, autorizado como perito evaluador

de bienes inmuebles, sino también de un profesional que buscó acreditar su idoneidad con la constancia que al efecto expidió la Corporación Nacional de Lonjas y Registros - Corpolonjas- acerca de su experiencia desempeñándose como ‘perito evaluador técnico’ de inmuebles urbanos y rurales, entre otros, experiencia que se desprende igualmente de su inscripción en la Registro Abierto de Avaluadores desde el 23 de mayo de 2018.

Cierto que su inscripción en el citado registro comprende las categorías de inmuebles urbanos y maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, que no la de predios rurales, como si lo hace su inclusión en la lista de auxiliares y en la Corporación Nacional de Lonjas. Mas ello no tiene la entidad suficiente para demeritarlo, pues lo que dice el precepto 22 de la ley 1673 de 2013, que reguló lo concerniente con las *“responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado”*, es que el *“cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen”* (sublíneas intencionales), lo que significa que si todo en el litigio apunta, porque en ello coinciden todos los profesionales que dieron su concepto, a que el lote sobre el que versó el litigio está ubicado en una zona de uso industrial, que solo se puede desarrollar en suelo rural suburbano, eso naturalmente algún influjo debe tener a la hora de determinar cuál es el profesional calificado para evaluarlo.

Véase, ciertamente, que el artículo 5° del decreto 556 de 2014, que estableció las categorías en que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, las dividió, entre otras, en el avalúo de inmuebles urbanos, consistentes en *“casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas*

situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado” e inmuebles rurales, esto es, de “terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales”, de suerte que si el suelo suburbano ha sido definido por la ley 388 de 1997 como una categoría del suelo rural en donde se mezclan “los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad”, esa conjugación de aspectos impide sostener que el auxiliar de la justicia no esté capacitado para rendir una experticia en ese campo, pues allí juega no solo el aspecto rural, sino también una parte de lo urbano; después de todo cuando el legislador enlista, entre los asuntos sobre los que puede conocer, los de avalúos de bienes que se sitúen de forma parcial en áreas urbanas, es porque está persuadido de que esa otra parte que lo complementa bien puede comprender otros tipos de zonas, verbigracia las rurales, sin que por ello entre abiertamente en conflicto con los de la otra especialidad en la que, reiterase, acreditó también experiencia.

Establecido lo anterior, queda entonces por decir que los resultados probatorios en punto de la lesión se mantienen. La fuerza persuasiva que efunde de la experticia aportada en la demanda, rendida por el experto William Robledo Giraldo, amén de que denota un esfuerzo averiguativo que, bien o mal, se atempera a los dictados de los preceptos 226 y 231 del código general del proceso, no sufrió mengua por razón de lo ocurrido en el debate probatorio, donde no surgieron pruebas que permitan develar algún desvarío en él; tan es así que la apelación apenas limitó su alegación a cuestionar la duplicidad de dictámenes provenientes de su contendiente, pero no hostigó, en manera alguna, las conclusiones extraídas por el dicho experto.

Cuanto al avalúo, véase que lo determinó aplicando el “*método de comparación o de mercado*”, que consiste en “*establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo*”, de suerte que tras realizar un “*análisis de precios unitarios en revistas especializadas como guía inmobiliaria y Construdata*”, así como de consultar otros “*profesionales y la base de datos de W.R. Ingenieros Avaluadores*”, entre ellos los de los cuatro lotes que discriminó a continuación, realizó la ponderación correspondiente, la que arrojó como resultado la suma de \$370.000 por m², dándole así un valor al bien de \$16.791’201.090, para lo cual analizó “*factores como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre con la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra suburbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como construcciones mixtas, el uso actual o posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta*”, así como “*los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad*” (66 a 76 del cuaderno principal).

Valor que le asignó en su momento para la época misma en que se realizó la negociación, actualidad que a buen seguro le permitió tener un contacto directo con las condiciones del predio y de la zona para ese entonces y que además coincide cercanamente con el dictamen que se decretó de oficio por el juzgado, cuyo experto calculó un valor del metro cuadrado respecto del lote para el tiempo del contrato de \$365.000, por lo que nada de irreflexivo puede verse en ese quehacer.

Y no puede pretender el demandado desmerecer de esa conclusión, remitiéndose al dictamen que acompañó con la contestación de la demanda, por el simple hecho de que éste sea afín a sus intereses, pues

aunque la diferencia entrambos es innegable, ello en sí mismo no allana el éxito de su aspiración, en cuanto que las carencias de ese segundo dictamen es algo que también vale la pena resaltar; empezando porque si bien aparece suscrito por dos profesionales, vale decir, Diego Monroy Rodríguez y Carlos Arturo Callejas Ruiz, solo se aportaron los documentos que acreditan la identidad, experiencia, idoneidad y registro en el Registro Abierto de Avaluadores de solo uno de ellos, mientras que del otro que plasmó allí su concepto y que fue quien compareció a la audiencia para la contradicción, no aparecen esos soportes. De otro lado, concluyó que el valor del metro cuadrado del predio era para la época del contrato de \$230.000, aplicando el método de mercado y luego de costo por reposición, pero no denota un esfuerzo averiguativo y descriptivo que se atempere con los criterios que debe seguir el experto para tal fin, situación que de suyo le resta poder de persuasión, pues nótese cómo describe escuetamente que *“dentro de la investigación económica de ofertas y transacciones encontradas, y del análisis estadístico resultaron los valores siguientes, un rango de valores por metro cuadrado de área de terreno entre \$209.000 hasta \$247.446, con una media aritmética de \$234.540, una desviación estándar de \$14.159 y un coeficiente de variación del 6,04% un límite inferior de \$220.381 y límite superior de \$248.700, de donde se adopta un valor por metro cuadrado de terreno de \$230.000”*, omitiendo una concreción de la descripción de los bienes que consultó y que le permitieron arribar a cada uno de esos valores, pues ya en el anexo de datos de mercado solo se menciona un predio de 30.000 m², mostrándose así en relación con los precios de la zona como un elemento aislado o solitario, en comparación con los otros dos dictámenes donde se relacionaron varias fuentes.

Algo que, sin muchos atisbos, le resta poder de persuasión, pues no se olvide que a la luz del precepto 232 del código general del proceso, para la apreciación del dictamen deberá tenerse en cuenta la *“solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos”*, condiciones objetivas que muy difícilmente pueden

obviarse a la hora de solventar un problema jurídico como el que plantea el presente proceso.

En definitiva, no habiendo quedado en evidencia un error grave en los dos dictámenes que sustenta la existencia de la lesión, lo que debe concluirse es que existe ese desequilibrio prestacional entre el valor acordado (\$8.190'829.800) y el justo precio que da lugar a la rescisión del contrato, ya que incluso ateniéndose al menor de los valores que al bien entregado en venta por la demandante le fue asignado en esas dos experticias a que se aludió, esto es, la suma de \$16.639'932.650, recibió ésta como precio una suma inferior a la mitad del justo precio del predio enajenado.

Aun cuando las cosas son de ese modo, existe un aspecto que a juicio del Tribunal sí amerita enmienda y es el relativo al alcance de la orden que en el fallo dio el juzgado al encontrar probada la lesión, pues no se olvide que como lo tiene suficientemente decantado la jurisprudencia con claro apoyo en la ley *“cuando judicialmente se ha establecido 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”* (Sentencia C-236 de 2014, donde reiteró lo dispuesto en la Sentencia C-222 de 1994), aspecto del que está obligado a proveer el juzgador incluso de oficio, pues el *“derecho que consagra el artículo 1948 del Código Civil a favor del vencido en juicio de rescisión es, evidentemente, de carácter dispositivo, como quiera que la norma se lo brinda ‘a su arbitrio”* (Cas. Penal, Sentencia de 27 de mayo de 2003, rad. 18850).

Colofón de lo anterior, la sentencia apelada debe modificarse, aunque únicamente para precisar que los compradores tienen la facultad, a su arbitrio, de consentir

en la rescisión, o completar el justo precio deducido en una décima parte con “*el reajuste monetario del precio complementario, con referencia a la presentación de la demanda*” (Cas. Civ. Sent. de 13 de diciembre de 2001, exp. 6480), más los intereses civiles del 6% sobre dicha suma, “*desde la demanda (...) y hasta el momento del pago*” (Cas. Civ. Sent. de 18 de julio de 2017, exp. SC10291-2017), so pena de que la rescisión se torne definitiva; debe aclararse, por lo demás, que aunque el precepto 1948 del estatuto civil dispone que se deberán intereses o frutos desde la fecha de la demanda, como en este caso no fueron reconocidos estos últimos por el juzgado y ese aspecto no se controvertió por la demandante quien no apeló la decisión, ni adhirió al recurso del demandado, el Tribunal no hará ninguna apreciación al respecto, con miras a no desconocer el principio de la non reformatio in pejus.

Las costas, ya para terminar, se impondrán siguiendo la regla prevista en el numeral 3° del artículo 365 del estatuto procesal vigente en un 80% a cargo del demandado recurrente.

IV. – Decisión

En razón y mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, modifica la sentencia de fecha y procedencia preanotadas, cuya parte resolutive quedará en los siguientes términos:

Primero. - “Declarar infundada la excepción perentoria de ‘ausencia de la causa petendi’, formulada por el demandado Dionisio Manuel Alandete Herrera, respecto de la demanda de rescisión de contrato que por lesión enorme le formulara a la División Menor del Fútbol Aficionado – Dimenor, por las razones expuestas”.

Segundo. - Declarar que hubo lesión enorme para la demandante, como vendedora, en el “contrato de

compraventa celebrado entre las partes contenido en la escritura pública N°. 1683 del 25 de mayo de 2018 de la notaría once (11) de Bogotá D.C., por un precio de \$8.190'829.800, respecto del lote denominado 'Número1', ubicado en Tocancipá – Cundinamarca, con matrícula inmobiliaria N°. 176-47862 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá”.

Tercero. - De acuerdo con lo previsto en el artículo 1948 del Código Civil, los compradores podrán, a su arbitrio, consentir en la rescisión del citado contrato, o evitarla si completan el justo precio con deducción de la décima parte.

Para evitar la rescisión con la complementación del precio, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia los compradores deberán consignar en depósito judicial a órdenes del proceso, la suma de siete mil seiscientos cuarenta y dos millones doscientos trece mil quinientos veintiocho pesos (\$7.642'213.528), más los intereses civiles del 6% sobre dicha suma, desde la presentación de la demanda y hasta que se verifique su pago.

Cuarto. - En caso de que los demandados no hagan uso de ese derecho, se declara en firme la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre las partes contenido en la escritura 1683 de 25 de mayo de 2018.

En esa eventualidad, se dispone en “los términos del art. 1746 del C.C., las restituciones mutuas, que se harán exigibles” a partir del vencimiento del plazo concedido; “el vendedor lo hará del precio que haya recibido, y los compradores del inmueble que les fuera entregado, debiendo oficiarse a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y a la notaría correspondiente, para que se disponga las anotaciones del caso, cancelándose la anotación correspondiente de la matrícula inmobiliaria N°. 176-47862 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá. La suma anteriormente reseñada, deberá ser debidamente indexada al momento de la restitución del

precio”.

Quinto. - “Disponer el levantamiento de las medidas cautelares que hayan sido practicadas en este asunto”.

Sexto. - “Condenar en costas a los demandados. Tásense por secretaría, debiendo incluirse como agencias en derecho, la suma equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes”.

Costas del recurso a cargo del recurrente en un 80%. Tásense por la secretaría del a-quo incluyendo como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$1'500.000.

Oportunamente vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 18 de febrero de 2021, según acta número 3.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

Pablo I. Villate M.

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ