



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, ocho (8) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Ordinario –Lesión Enorme-
Demandantes:	Hernán de Jesús Uribe Hernández y otros
Demandados:	Arquitectura y Concreto y otra
Radicado:	050013103013-2009-00272-00
Asunto:	Sentencia N° 008

El día veintidós (22) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), se realizó la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, en el proceso ordinario de en el proceso ORDINARIO -LESIÓN ENORME- promovido por HERNÁN DE JESÚS URIBE HERNÁNDEZ, ELÍAS ENRIQUE VÉLEZ ACEVEDO, CARLOS ENRIQUE RAMÍREZ RESTREPO, GUILLERMO JULIO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, LUIS EDUARDO QUINTERO VÁSQUEZ (desistió de la acción fl 911 Continuación Cuaderno principal), PEDRO ANTONIO ÁNGEL GALLEGO, JESÚS ALFREDO AVENDAÑO LONDOÑO, CARLOS ALBERTO GAVIRIA FRANCO, JOAQUÍN ALBERTO ESTRADA, ÁLVARO DE JESÚS TABORDA ARBOLEDA, BELISARIO DE JESÚS MUÑOZ VÉLEZ, GABRIEL ANTONIO ARANGO CARMONA, ARNULFO DE JESÚS PALACIO ORTIZ, GILBERTO GÓMEZ MUÑOZ (Excluido excepción previa Fl 13 Cdrno2), MARIO GIRALDO HERNÁNDEZ, RAMÓN ANTONIO LÓPEZ HENAO, LÁZARO SUAZA ALZATE, CÉSAR TULIO GÓMEZ CAMPUZANO, CECILIA ZAPATA ECHAVARRÍA (desistió de la acción fl 613 Continuación Cuaderno principal), GABRIEL ÁNGEL GONZÁLEZ CANO, MANUEL SALVADOR ARBOLEDA GAVIRIA y ANA ODILIA LONDOÑO (Excluida Excepción previa Fl 13 Cdrno2), representada por su apoderada general YANETH PATRICIA HENAO LONDOÑO contra ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A e INVERSIONES MENDEBAL S.A.

Diligencia en donde se anunció que de conformidad con el numeral 5 del inciso tercero del artículo 373 ibíd., la sentencia se proferiría de manera escrita, por tanto, agotadas todas las etapas pertinentes se procede a proferir decisión de fondo en el proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES

1.1 Los fundamentos fácticos relevantes que sustentaron lo pretendido admiten la siguiente síntesis atendiendo a que la demanda inicial fue reformada tal y como se integró en escrito obrante a folios del 560 al 611 Continuación Cuaderno principal.

Se relató que mediante escritura pública de **Transacción No. 1167** del 29 de agosto de 2001 de la Notaría 14 de Medellín, los antiguos propietarios de la Ladrillera Buenavista Ltda. cedieron a 36 antiguos ex trabajadores de la ladrillera, entre los que se incluyen los demandantes, unos porcentajes de terreno que a prorrata fueron entregados como dación en pago por los derechos laborales pendientes, sobre los lotes identificados con matrículas inmobiliarias 001-721743 (lote 1) y 001-721744 (lote 2), claramente descritos en la demanda, porcentajes que sumaban el 28% del total de los terrenos y que fueron discriminados en el líbello en el numeral 1 del capítulo de los hechos.

Se indicó que los 22 demandantes Hernán de Jesús Uribe Hernández, Elías Enrique Vélez, Carlos Enrique Ramírez Restrepo, Guillermo Julio Rodríguez Sánchez, Luís Eduardo Quintero Vásquez, Pedro Antonio Ángel Gallego, Jesús Alfredo Avendaño Londoño, Alberto Gaviria Franco, Joaquín Alberto Estrada, Jesús Taborda Arboleda, Belisario de Jesús Muñoz Vélez, Antonio Arango Carmona, Arnulfo de Jesús Palacios Ortiz, Gilberto Gómez Muñoz, Ana Odilia Londoño, mediante la Escritura 2026 del 30 de noviembre de 2005. Mario Giraldo Hernández, Ramón Antonio López Henao, Lázaro Suaza Alzate, mediante Escritura 2074 del 7 de diciembre de 2005. César Tulio Gómez Campuzano, Cecilia Zapata Echavarría mediante Escritura 2146 del 19 de diciembre de 2005. Gabriel Ángel González Cano, mediante Escritura 2025 del 30 de noviembre de 2005. Y Manuel Salvador Arboleda Gaviria mediante Escritura 2028 del 30 de noviembre de 2005, todas de la Notaría 14 del Círculo de Medellín, transfirieron a las sociedades demandadas, a título de compraventa, sus respectivos derechos de cuota sobre los mencionados bienes, por un precio que según se indicó en el escrito inicial, los lesionó por ser inferior a la mitad del justo precio si se compara con las compraventas realizadas por otros 7 ex trabajadores de la ladrillera que recibieron un justo precio sin verse lesionados.

Se aseguró que de acuerdo a dictamen pericial efectuado por LONJANAL el 17 de abril de 2009 respecto al valor del metro cuadrado de los predios en mención para el año 2005, estableciéndose que era de \$93.839, es decir, precio muy superior a como fue comprado por los demandados, a quienes les pagaron el metro cuadrado a \$16.335.

Se manifestó que, según dicho avalúo, el área en litigio que correspondía al 28% de los lotes antes descritos tenía un valor comercial para el año 2005 de \$5.227.489.173, y que los demandados solo pagaron un poco más de \$564.000.000, aclarando que en esta suma se encontraban 15 terrenos de 72 m², c/u por valor de diez millones de pesos, los cuales se comprometieron a entregar a los vendedores.

Se afirmó que el justo precio que deben recibir los demandantes según el dictamen pericial, es el siguiente¹:

¹ Folio 596 Continuación Cuaderno Principal.

	Nombres y apellidos	Participación 28%	MTS² 198.954,18	Pago Real \$16.335	Pago justo \$93.839	Valor a completar
1	Hernán de J. Uribe H.	1.1357	2.259,52	36.910.200	212.031.097,2	175.120.897,2
2	Elias E. Velez	1.0803	2.149,30	35.109.000	201.688.162,7	166.579.162,7
3	Carlos E. Ramirez	1.0803	2.149,30	35.109.000	201.688.162,7	166.579.162,7
4	Guillermo J. Rodriguez	1.0803	2.149,30	35.109.000	201.688.162,7	166.579.162,7
5	Luis E. Quintero.	1.0526	2.094,19	34.200.000	196.516.695,4	162.316.695,4
6	Pedro A. Angel	0.8310	1.653,31	27.007.500	155.144.957,0	128.137.457,0
7	Jesus A. Avendaño	0.8310	1.653,31	27.000.000	155.144.957,0	128.144.957,0
8	Carlos A. Gaviria	0.8033	1.588,20	26.106.579	149.973.489,8	123.866.910,8
9	Joaquin A. Estrada	0.6094	1.212,42	19.805.500	113.772.280,3	93.966.780,3
10	Alvaro de J. Tabora	0.5817	1.157,32	18.505.200	108.571.723,0	90.066.523,0
11	Belisario de J. Muñoz	0.5747	1.143,38	18.677.270	107.293.635,8	88.616.365,8
12	Gabriel A. Arango	0.5540	1.102,20	18.004.538	103.429.345,8	85.424.807,8
13	Arnulfo de J. Palacio	0.5286	1.051,67	17.180.000	98.687.661,13	81.507.661,13
14	Gilberto Gomez Muñoz	0.1662	330,66	5.466.000	31.028.803,74	25.628.803,74
15	Yaneth P. Henao L.	0.1662	330,66	5.466.000	31.028.803,74	25.628.803,74
16	Mario Giraldo Hernandez	1.0803	2.149,30	35.109.000	201.688.162,7	166.579.162,7
17	Ramon A. Lopez.	0.9972	1.983,97	32.409.000	186.173.376,08	153.764.760,8
18	Lazaro Suaza Alzate	0.9695	1.928,86	31.508.700	181.002.293,5	149.493.593,5
19	Cesar Tulio Gomez	0.7756	1.543,09	25.200.000	144.802.022,5	119.602.022,5
20	Cecilia Zapata Echavarria	0.7756	1.543,09	25.207.000	144.802.022,5	119.595.022,5
21	Gabriel A. Gonzalez	0.8864	1.763,53	28.807.000	165.487.891,6	136.680.891,6
22	Manuel S. Arboleda G.	0.8310	1.653,30	27.007.500	155.144.018,7	128.136.518,7
	TOTAL	17.3909%	34.599,88	564.903.987	3.246.787.726,	2.682.016.123
	TERRENOS NO ENTREGADOS	VALOR C/U	TOTAL	TOTAL EFECTIVO RECIBIDO		
	15	10.000.000	150.000.000	414.903.987		

Se dijo además, que mediante escritura pública 1842 del 28 de septiembre de 2007, los demandados constituyeron contrato de fiducia mercantil y comodato precario sobre el **lote 1**, inmueble identificado con matrícula 001-721743 que tenía una extensión aproximada de 194.409,18 m², el cual fue objeto de re loteo y de acuerdo al contrato fiduciario se le transfirieron a la fiducia central los 8 lotes resultantes, los cuales suman en total 172.820,19 m², situación que genera que en una eventual condena, los demandados se encuentren en incapacidad jurídica y legal de devolver los porcentajes de participación o derechos de cuota sobre los lotes.

Se agregó que para el 30 de noviembre de 2005, contiguo a los inmuebles objeto de la demanda de lesión enorme, se habían iniciado construcciones de vivienda de interés social, estrato 2, denominado la MANO DE DIOS, construido por el Patrimonio Autónomo Fideicomiso de Administración y Pagos FAP MAN, que son la base para determinar el valor del m² para la etapa del año 2005, señalando que el representante legal de la empresa constructora MIV S.A. que ejecutó las obras, es el mismo que representa legalmente a la codemandada Inversiones MENDEBAL S.A., por lo que sabía perfectamente cuál era el precio del m² en el sector, en tanto para los años 2004 y 2005 tenía los valores y precios de las viviendas de interés social tipo 2 que se establecen en salarios mínimos.

Se adujo también que en virtud de las licencias de construcción de la Etapa I otorgadas para la urbanización MANO DE DIOS, urbanismo y construcción de la Etapa II, el demandado Arquitectura y Concreto tenía amplio conocimiento no solo de la posición geográfica del inmueble en litigio, sino también del valor comercial del m² en el sector, y agregan que para establecer el valor del metro cuadrado de los predios que ellos negociaron, se remiten al predio contiguo denominado la MANO DE DIOS, urbanización donde se vendieron inmuebles de 31.875 m² por un valor de \$17.170.888 para el 29 de abril de 2005.

1.2 Lo Pretendido con base en el compendio fáctico expuesto, solicitaron:

Declarar que los demandantes sufrieron lesión enorme en los contratos de compraventa antes descritos y que fueron otorgado mediante escrituras públicas, que celebraron con las sociedades demandadas, y en consecuencia se les condene a completar el justo precio, es decir, a pagar a cada uno de los demandantes las sumas que correspondan conforme a lo probado en el proceso, debidamente indexadas desde las fechas de firma de las escrituras hasta la de presentación de la demanda, así:

	Nombres y apellidos	Participación 28%	MTS² 198.954,18	Pago Real \$16.335	Pago justo \$93.839	Valor a completar
1	Hernán de J. Uribe H.	1.1357	2.259,52	36.910.200	212.031.097,2	175.120.897,2
2	Elias E. Velez	1.0803	2.149,30	35.109.000	201.688.162,7	166.579.162,7
3	Carlos E. Ramirez	1.0803	2.149,30	35.109.000	201.688.162,7	166.579.162,7
4	Guillermo J. Rodriguez	1.0803	2.149,30	35.109.000	201.688.162,7	166.579.162,7
5	Luis E. Quintero.	1.0526	2.094,19	34.200.000	196.516.695,4	162.316.695,4
6	Pedro A. Angel	0.8310	1.653,31	27.007.500	155.144.957,0	128.137.457,0
7	Jesus A. Avendaño	0.8310	1.653,31	27.000.000	155.144.957,0	128.144.957,0
8	Carlos A. Gaviria	0.8033	1.598,20	26.106.579	149.973.489,8	123.866.910,8
9	Joaquin A. Estrada	0.6094	1.212,42	19.805.500	113.772.280,3	93.966.780,3
10	Alvaro de J. Tabora	0.5817	1.157,32	18.505.200	108.571.723,0	90.066.523,0
11	Belisario de J. Muñoz	0.5747	1.143,38	18.677.270	107.293.635,8	88.616.365,8
12	Gabriel A. Arango	0.5540	1.102,20	18.004.538	103.429.345,8	85.424.807,8
13	Arnulfo de J. Palacio	0.5286	1.051,67	17.180.000	98.687.661,13	81.507.661,13
14	Gilberto Gomez Muñoz	0.1662	330,66	5.466.000	31.028.803,74	25.628.803,74
15	Yaneth P. Henao L.	0.1662	330,66	5.466.000	31.028.803,74	25.628.803,74
16	Mario Giraldo Hernandez	1.0803	2.149,30	35.109.000	201.688.162,7	166.579.162,7
17	Ramon A. Lopez.	0.9972	1.983,97	32.409.000	186.173.376,08	153.764.760,8
18	Lazaro Suaza Alzate	0.9695	1.928,86	31.508.700	181.002.293,5	149.493.593,5
19	Cesar Tulio Gomez	0.7756	1.543,09	25.200.000	144.802.022,5	119.602.022,5
20	Cecilia Zapata Echavarria	0.7756	1.543,09	25.207.000	144.802.022,5	119.595.022,5
21	Gabriel A. Gonzalez	0.8864	1.763,53	28.807.000	165.487.891,6	136.680.891,6
22	Manuel S. Arboleda G.	0.8310	1.653,30	27.007.500	155.144.018,7	128.136.518,7
	TOTAL	17.3909%	34.599,88	564.903.987	3.246.787.726,	2.682.016.123
	TERRENOS NO ENTREGADOS	VALOR C/U	TOTAL	TOTAL EFECTIVO RECIBIDO		
	15	10.000.000	150.000.000	414.903.987		

Adicional a lo anterior, condenar a los demandados a pagar a los demandantes los intereses moratorios comerciales que se generen desde la ejecutoria de la sentencia hasta que se efectúe realmente el pago y/o reajuste, o subsidiariamente se condene al pago de la indexación de las sumas a pagar y/o completar, que se causen desde la fecha de la presentación de la demanda hasta que se efectúe realmente el pago.

1.3 El trámite y la réplica

- **ARQUITECTURA Y CONCRETO S. A.**, a través de apoderada judicial dio respuesta a la demanda (**fl. 371 a 387 y 614 a 633**) afirmando que el precio sí es justo para la fecha de realización del negocio jurídico, y que el dictamen para soportar la lesión enorme adolece de múltiples errores graves, los cuales detalla, y agrega respecto de las negociaciones en las cuales supuestamente existió justo precio, que éstas se realizaron mucho tiempo después de los negocios de los demandantes, por lo que no cumplen con la misma temporalidad. Además, que, en el caso de los negocios jurídicos de los demandantes, los lotes son sin urbanizar y por tanto no tienen el precio que les atribuyen.

En ese orden, se oponen a la prosperidad de las pretensiones y formulan las siguientes

Excepciones:

(i) **“Ausencia de Lesión Enorme”**, en tanto la prueba presentada con la demanda no es de perito idóneo, no cumple con las formalidades legales, no está bien fundamentada y no tiene claridad ni hace un avalúo al tiempo del contrato, sino que mezcla elementos del tiempo del contrato con el actual;

(ii) **“Precio justo” y “Mejoras como elemento de mayor precio y demás para valorización”**, teniendo en cuenta que el justo precio se refiere al tiempo del contrato y no a la fecha en que se verificó el justiprecio, debiéndose tener en cuenta que las negociaciones con las personas respecto de las cuales se afirma que se les dio un justo precio, fueron realizadas mucho después de las cuestionadas, y en virtud de las obras que ya habían sido realizadas tenían muchísimo más valor y fueron las últimas negociaciones efectuadas.

(iii) **“Condición de fondo”**, en tanto se debe tener en cuenta el estado y valor del inmueble al momento de la venta, pues las variaciones de valor sobrevenidos con posterioridad no deben considerarse.

(iv) **“Quod Alicui Gratiose Conceditur, Thari Non Debet Aliis Exemplum”**, aplicable en el sentido que, si en los últimos negocios jurídicos se dio un mayor valor, ello obedece a circunstancias de modo, tiempo y lugar diferentes y no pueden por tanto equipararse a los primeros negocios donde se dieron circunstancias diferentes.

(v) **“Acto jurídico justo y equitativo”** para el momento de celebración del mismo, en tanto el valor pagado corresponde a lo que valía el bien, el que se ha valorizado, pero por las notables y sustanciales mejoras realizadas por parte del comprador con posterioridad a la negociación.

(vi) **“Buena fe”** por parte de los compradores dado su convencimiento de que el precio pagado fue justo, no solo porque fue acorde a lo que determinaron los peritos contratados en su momento, sino porque además trabajan en el área de construcción siendo conocedores de los precios.

(vii) **“Mala fe de los demandantes”**. Se basan en que los vendedores confesaron en la transacción que realizaron en la escritura pública N° 1167 del 29 de agosto de 2001 de la Notaría 14 que habían sido poseedores irregulares y que los terrenos se encontraban invadidos, condiciones que perduraron por cuanto los lotes fueron entregados en las mismas condiciones a los compradores.

(viii) **“A nadie se le oye su propia ilicitud”** en tanto es claro que los demandantes fueron quienes realizaron el negocio jurídico sobre un bien inmueble que a la fecha del negocio no tenía ningún desarrollo urbanístico, ni servicios públicos y además tenía varias invasiones, por lo que de pretender obtener un pago como un lote urbanizado, debieron urbanizarlo primero y después venderlo y no pretender ahora un mayor valor por obras que realizó la demandada.

(ix) **“Prueba viciada y con errores graves”**, refiriéndose al dictamen pericial en que se fundamenta la acción, al cual se atribuyen múltiples errores graves, por cuanto se simuló la fecha del negocio con elementos que ni se sospechaban para la fecha del mismo, no se tuvo en cuenta que más del 43% del lote es rural y una reserva forestal, que se ha cedido al municipio de Medellín, que tiene retiros de quebradas, que era necesario hacer vías y que tiene varias invasiones, además de otras falencias que señaló en la contestación.

(x) **“Ausencia de causa para pedir”**, dado que en el negocio jurídico se pagó el justo precio.

(xi) **“Qui ad agendum admittitur est ad exipiendum multo magis admitendus**, esto es, que el que puede deducir acción, puede con más razón oponer excepción, en tanto son los demandados quienes deberían estar demandando, toda vez que los demandantes no entregaron el bien saneado porque se encuentra con muchas invasiones que ha tenido que asumir la parte demandada enfrentándolo en procesos judiciales y pagando en varias oportunidades por ellas, incluso a los mismos vendedores, con lo cual ha sufrido varios perjuicios por los cuales también se han afectado los vendedores, pues se ha dificultado la entrega de los lotes oportunamente, aunque a la fecha se encuentran urbanizados y jurídicamente disponibles para la transferencia.

(xii) **“Efectos retroactivos”**, para que en caso de que se determine que debe rescindirse por lesión enorme, en virtud de dicha decisión cada una de las partes debe devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del contrato inválido, como efecto de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato, es allí donde se debe tramitar el avalúo de las mejoras realizadas por la parte demandada, cuyos valores ascienden: (i) Por VALBUENA DE LOS BERNAL CASAS, a la suma de \$8.522.346.450; (ii) por torres I y II de VALBUENA, a la suma de \$22.375.843.918; y (iii) por torres III y IV de VALBUENA, a la suma de \$24.478.644.148.

(xiii) **“Derecho de retención”**, Para que en caso de que se rescinda el contrato por lesión enorme, se ordene la restitución y la nulidad de la escritura de conformidad con el artículo 339 del C. de P. C., es decir, ordenar solo que se realicen estos actos una vez se compruebe el pago del valor de las mejoras, es decir, que no se rescinda el contrato por lesión enorme, hasta que no se le pague a Arquitectura y Concreto S. A. lo que se le adeuda por capital e intereses y con una liquidación a la fecha del pago que al día de hoy adeuda los valores señalados en la excepción antes descrita.

Adicionalmente, formuló como excepción previa la **“Falta del requisito de procedibilidad”** establecido en la Ley 640 de 2001, atribuyendo su incumplimiento a los codemandantes Ana Odilia Londoño y Gilberto Gómez Muñoz.

- **INVERSIONES MENDEBAL S.A.** dio respuesta a la demanda cuestionando el avalúo que sirvió de fundamento a la demanda por varios aspectos, entre ellos que parte del carácter urbano de los inmuebles objeto de negociación, cuando una parte importante del área era rural, afectándose sustancialmente el precio de los inmuebles; además, porque el acceso a los lotes por la loma de los Bernal no existía al momento de las negociaciones, y porque del área total de los inmuebles mencionados en la demanda solo es desarrollable el 24%, en virtud de cesiones, cumplimiento de obligaciones urbanas, servidumbres, áreas de reserva, aspectos que no fueron tenidos en cuenta en dicho avalúo.

Señaló que para el año 2006 y 2007, mediante actos administrativos en firme, las autoridades municipales actualizaron catastralmente los inmuebles objeto de discusión asignándoles el siguiente valor: Lote 1, \$335.538.000, dos años después de las negociaciones; y Lote 2, \$81.005.000, un año después de las negociaciones.

En ese orden se opuso a las pretensiones de la demanda y solicitó el reconocimiento del **Derecho de Retención** en caso de prosperidad de las mismas, para que los bienes objeto de las compraventas cuestionadas solo sean objeto de restitución previa devolución del valor pagado con los respectivos intereses, y la cancelación del valor de las mejoras.

Además, formuló las siguientes:

Excepciones:

(i) *“Improcedencia de lesión enorme en compraventas mercantiles”*, por cuanto dicha sanción solo se consagra en el C. C., siendo aplicable únicamente a compraventas civiles.

(ii) *“Ausencia de nulidad relativa de las compraventas cuestionadas”*, por cuanto la lesión enorme no es causal de nulidad.

(iii) *“Ausencia de lesión enorme”*, porque el justo precio debe ser analizado al momento de la celebración de las compraventas y no con la dinámica del mundo económico como se pretende por la parte actora, además que se está equiparando el valor de lotes urbanizados y no urbanizados, debiéndose tener en cuenta las condiciones específicas de las negociaciones.

(iv) *“Mala fe de los demandantes”*, la cual se puede concluir al analizar los antecedentes mencionados en la escritura de transacción.

1.4 El trámite de las excepciones previas

En providencia fechada 12 de mayo de 2010, previo el trámite consagrado para la excepción previa de *“falta del requisito de procedibilidad”* propuesta por la codemandada Arquitectura y Concreto S. A., se declaró probada la misma y consecuentemente ANA ODILIA LONDOÑO y GILBERTO GÓMEZ MUÑOZ fueron excluidos como demandantes sin que dicha decisión mereciera reparo alguno.

Adicionalmente, los codemandantes CECILIA ZAPATA ECHAVARRÍA desistió de continuar con la demanda, lo cual le fue aceptado por auto del 4 de marzo de 2010. En iguales términos el codemandado LUIS EDUARDO QUINTERO VÁSQUEZ desistió de la acción, aceptación que se dio mediante providencia del treinta y uno de octubre de 2019.

2. CONSIDERACIONES

2.1 Presupuestos de validez y eficacia:

Se advierte que concurren en el proceso los llamados presupuestos procesales, necesarios para la formación y el perfecto desarrollo del proceso, por lo que no es menester hacer un pronunciamiento particularizado respecto de cada uno de ellos.

Se descarta asimismo la existencia de vicios en el trámite que configuren alguna de las causales de nulidad taxativamente consagradas en el art. 140 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 29 superior en cuanto a la prueba obtenida con violación al debido proceso.

2.2 Problema Jurídico

Acorde con las pretensiones y excepciones formuladas, corresponde al Despacho determinar si se cumplen los presupuestos para la configuración de lesión enorme en relación con las negociaciones que se atacan en este proceso, contenidos en las escrituras públicas de compraventas de derechos en común y proindiviso al inicio referidas, y si, en tal caso, si deben acogerse las pretensiones de reajustar el valor según los porcentajes presentados, o si por el contrario el Despacho deberá realizar la tasación de ese valor según se logre probar.

Para tal efecto, las consideraciones jurídicas habrán de referirse a la regulación legal y jurisprudencial sobre la institución de la lesión enorme, en cuanto a su definición, sus presupuestos axiológicos y efectos que se producen a partir de su declaratoria y determinar en el caso concreto los requisitos que se exigen para su prosperidad.

2.3 Sobre la lesión enorme

Se trata de una institución que, a no dudarlo, le sirve de valladar a los principios de autonomía de la voluntad y libertad de configuración negocial que gobiernan el régimen de la contratación privada (arts. 15, 16, 1494 y 1602 C.C.), cuyo propósito fundamental es establecer un equilibrio económico mínimo en contratos que, como la compraventa y la permuta, entre otros, son onerosos y conmutativos, por lo mismo que se espera el beneficio recíproco de los contratantes (art. 1497 ib.) y la equivalencia de las prestaciones a que uno y otro se obligan (art. 1498 ib.).

Es así como el artículo 1947 del Código Civil, señala que: *“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato.”*

Entendida en estos términos, la lesión enorme se presenta, en palabras de la Corte Suprema de Justicia, como un remedio para *“la efectiva reparación de la grave inequidad objetiva que determinada relación contractual representa para una de las partes frente al correlativo enriquecimiento de la otra, de donde se sigue que en virtud de aquel instituto, en cuanto mira de modo prioritario e independientemente de cualquier consideración subjetiva, al fenómeno que entraña el intercambio producido, se establece un control sobre la justicia intrínseca de este último expresado en las atribuciones patrimoniales y en las cargas recíprocas reflejadas unas y otras en la esfera de cada contratante”* (CCLVIII, pág. 588).

Ahora, sobre los requisitos para la prosperidad de la pretensión de rescisión por lesión enorme, citando al mismo Máximo órgano de cierre² señaló que:

“Siempre que se ejercite la pretensión de rescisión por "laesio ultra dimidium" de un contrato de compraventa, de bienes raíces, deben aparecer en el litigio los presupuestos que la ley considera indispensables para el buen suceso de la misma, entre los cuales, en términos generales, están: que haya lesión en la proporción que fija el artículo 1947 del Código Civil; que se trate de ventas en que la ley la admite. (Art. 32 L. 57 de 1887); que la acción se promueva dentro del margen de tiempo que concede la ley (Art. 1954 C.C.); y que la cosa se conserve en poder del comprador (Art. 1951 del C.C.).

3. EL CASO CONCRETO

La acción de rescisión por lesión enorme solo puede instaurarse por la parte contratante lesionada, a efecto de dejar sin alcances el acto jurídico en donde se presentó la lesión, con el consecuente restablecimiento de las cosas al estado anterior; sin embargo, el artículo 1951 del Código de Procedimiento Civil, establece la posibilidad de que si el comprador hubiere enajenado la cosa; salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, podrá el vendedor reclamar este exceso hasta la ocurrencia del precio justo con deducción de una décima parte.

Previo a descender al caso en concreto, se advierte que en esta providencia no se hará tomará decisión alguna respecto de los señores Ana Odilia Londoño, Gilberto Gómez Muñoz, Cecilia Zapata Echavarría, Luis Eduardo Quintero Vásquez, en calidad de codemandantes, por cuanto los dos primeros de ellos fueron excluidos de la demanda y los dos últimos desistieron de las pretensiones.

En cuanto a los demás codemandantes, señores Hernán de Jesús Uribe Hernández, Elías Enrique Vélez Acevedo, Carlos Enrique Ramírez Restrepo, Guillermo Julio Rodríguez Sánchez, Pedro Antonio Ángel Gallego, Jesús Alfredo Avendaño Londoño, Carlos Alberto Gaviria Franco, Joaquín Alberto Estrada, Álvaro de Jesús Taborda Arboleda, Belisario de Jesús Muñoz Vélez, Gabriel Antonio Arango Carmona, Arnulfo de Jesús Palacio Ortiz, Mario Giraldo Hernández, Ramón Antonio López Henao, Lázaro Suaza Alzate, César Tulio Gómez Campuzano, Gabriel Ángel González Cano y Manuel Salvador Arboleda Gaviria, es preciso señalar que les asiste legitimidad para demandar la rescisión por lesión enorme de los contratos de compraventa en los que fueron parte como vendedores, acción que están dirigiendo contra las personas jurídicas que en dichos contratos intervinieron como compradoras, esto es, Arquitectura y Concreto S.A. e Inversiones Mendebal S.A.. Calidades que se desprenden del contenido de las copias auténticas de las Escrituras Públicas N° 2026 del 30 de noviembre de 2005 (folio 97 a 103), 2074 del 7 de diciembre de 2005

² Sentencia del dieciséis (16) de julio de mil novecientos noventa y tres. Expediente No. 3269. Nicolas Bechara Simancas.

(fl. 104 a 107), 2025 del 30 de noviembre de 2005 (fl. 108 a 111), 2146 del 19 de diciembre de 2005 (fl. 112 a 115), aclarada por Escritura 283 del 24 de febrero de 2006 (fl. 116 a 118) y 2028 del 30 de noviembre de 2005 (fl. 119 a 122), todas de la Notaría 14 del Círculo de Medellín, mediante las cuales cada uno de ellos enajenó a favor de los demandados el porcentaje de derecho en común y proindiviso que tenía sobre los lotes identificados con matrículas inmobiliarias 001-721743 (lote 1) y 001-721744 (lote 2), los cuales se encuentran claramente descritos en la demanda y que suman el 25.8394% del total del derecho sobre dichos inmuebles, de donde considera el Despacho que la legitimación en la causa y el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva se encuentran acreditados en debida forma sin que admitan reparo alguno.

Ahora bien, al verificar el cumplimiento de los presupuestos previamente señalados para la acción de rescisión por lesión enorme, encuentra el Despacho que respecto a todos y cada uno de los contratos de compraventa contenidos en las Escrituras Públicas antes relacionadas de noviembre y diciembre de 2005, la acción fue promovida dentro del margen de tiempo que concede la ley, el que conforme al artículo 1954 del Código Civil (C.C), es de cuatro años a partir del otorgamiento de la Escritura Pública, en tanto la demanda fue presentada el día 7 de mayo de 2009 conforme se desprende del folio 325 del cuaderno principal, por lo que puede afirmarse sin lugar a equívocos que para ninguno de los instrumentos atacados había precluido la oportunidad señalada en dicha norma, cumpliéndose así con el presupuesto temporal antes referido.

Debe decirse, además, que al tratarse de la compraventa de bienes inmuebles, contrario a lo sugerido por los demandados al dar respuesta a la demanda en cuanto a la improcedencia por calificarlo como un acto puramente mercantil, encuentra el Despacho que se trata de negociaciones en las que la ley faculta la rescisión por lesión enorme pedida, ya que no se contraría el Art. 32 de la Ley 57 de 1887, que recogido en el similar 1949 del C. C., reza que *“No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministerio de la justicia”*. De ahí que, a criterio de este Despacho, dicho presupuesto también se encuentra cumplido.

En cuanto a que la cosa se conserve en poder del comprador, ello se desprende del contenido de cada una de las escrituras antes referidas, donde reza que ya se hizo la entrega real y material de los derechos vendidos a las sociedades compradoras.

Sin embargo, en este punto cabe advertir que los inmuebles objeto de las negociaciones corresponden tal y como se dijo en precedencia a: Lote N° 1 001-721743 y Lote N°2 001-721744, pero se sabe que el primero de ellos fue objeto de división dando origen a cinco inmuebles identificados como Lote 4A 001-958055, Lote 4B 001-958056, Lote 4C 001-958057, Lote 4D 001-958058, Lote 4E 001-958059. Adicionalmente, se pudo establecer que sobre los mismo se realizaron otras subdivisiones, por cuanto hacen parte de un desarrollo urbanístico y constructivo del sector, conocido como Valbuena de los Bernal

Casas, Torres uno, dos, tres y cuatro de Valbuena, es decir, que a la fecha de presentación de la demanda ya no existían ni jurídica ni físicamente en las condiciones que para la época se efectuaron las negociaciones.

Por lo que, atendiendo a la norma civil, en principio devendría en improcedente la acción de rescisión de la venta por lesión enorme por pérdida de o venta de la cosa en poder del comprador, no obstante, el artículo 1951 ya citado, consagra como excepción, y por ende la posibilidad de reclamar cuando el vendedor haya vendido por un valor más alto al pagado, tal y como aquí ocurre, por cuanto del material probatorio que obra en el expediente se pudo acreditar que existió no sólo transformación de los bienes, sino que éstos adquirieron un mayor valor, debido al aprovechamiento urbanístico. En este orden de ideas, no hay duda que dicho presupuesto también se cumple a cabalidad.

Resta entonces por analizar el último de los presupuestos exigidos para la prosperidad de la acción rescisoria, y que se refiere a que haya lesión en la proporción que fija el artículo 1947 del C. C., la que en este caso, según se sugiere en la demanda, obedece a que los demandantes, como vendedores, recibieron como precio por la venta de cada uno de sus derechos un valor inferior a la mitad del justo precio del derecho que cada uno de ellos tenía sobre los inmuebles identificados con matrículas 001-721743, denominado “lote 1”, y 001-721744, denominado “lote 2”, negociaciones recogidas en las Escrituras Públicas a que ya se ha hecho alusión en este pronunciamiento.

Para dicho análisis, debe tenerse en cuenta el porcentaje de derecho vendido por cada uno de los demandantes que quedaron integrando la parte actora luego de la exclusión en tal calidad de Ana Odilia Londoño y Gilberto Gómez Muñoz a raíz de la prosperidad de la excepción previa propuesta, y del desistimiento presentado por Cecilia Zapata Echavarría y Luís Eduardo Quintero Vásquez, y el pago que recibieron como contraprestación en las negociaciones de las que se duelen, pago que no obstante aparecer muy inferior en las Escrituras contentivas de la negociación, se afirmó en la demanda y así fue aceptado por los demandados que la cifra allí contenida fue simulada y que el pago global realmente pactado es el que se detalla conforme a la siguiente relación; pago que en algunos casos se pactaron, parte en dinero y otra con la asignación de unos lotes en los bienes objeto de negociación y a los cuales se les asignó un valor.

NOMBRE DE COPROPIETARIO	% DERECHO	PAGO TOTAL RECIBIDO
HERNÁN DE JESÚS URIBE HERNÁNDEZ	1,1357	\$36.910.200
ELÍAS ENRIQUE VÉLEZ ACEVEDO	1,0803	\$35.109.000
CARLOS ENRIQUE RAMÍREZ RESTREPO	1,0803	\$35.109.000
GUILLERMO JULIO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ	1,0803	\$35.109.000
PEDRO ANTONIO ÁNGEL GALLEGO	0,8310	\$27.007.500
JESÚS ALFREDO AVENDAÑO LONDOÑO	0,8310	\$27.000.000
CARLOS ALBERTO GAVIRIA FRANCO	0,8033	\$26.106.597
JOAQUÍN ALBERTO ESTRADA	0,6094	\$19.805.500

ÁLVARO DE JESÚS TABORDA ARBOLEDA	0,5817	\$18.905.200
BELISARIO DE JESÚS MUÑOZ VÉLEZ	0,5747	\$18.677.270
GABRIEL ANTONIO ARANGO CARMONA	0,5540	\$18.004.538
ARNULFO DE JESÚS PALACIO ORTIZ	0,5286	\$17.180.000
MARIO GIRALDO HERNÁNDEZ	1,0803	\$35.109.000
RAMÓN ANTONIO LÓPEZ HENAO	0,9972	\$32.409.000
LÁZARO SUAZA ALZATE	0,9695	\$31.508.700
CÉSAR TULIO GÓMEZ CAMPUZANO	0,7756	\$25.200.000
GABRIEL ÁNGEL GONZÁLEZ CANO	0,8864	\$28.807.262
MANUEL SALVADOR ARBOLEDA GAVIRIA	0,8310	\$27.007.500

De lo hasta aquí expuesto, pude decirse con claridad que para que haya lugar a la rescisión del contrato tiene decantado la Corte Suprema de Justicia que el desequilibrio prestacional entre el precio realmente pagado y el que justamente debía reconocerse debe demostrarse para el momento de la compraventa o, en el caso de que las partes con antelación hayan celebrado una promesa sobre el mismo bien, el estudio debe realizarse a la fecha de ese último convenio. Ello es así en aplicación a lo consagrado en el artículo 1947 ibid., en el que para el caso del vendedor “*cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende*”, tal y como se predica sucede en el presente caso.

Para acreditar el justo precio en la lesión enorme, si bien puede hablarse de libertad probatoria, debe reconocerse la preponderancia del dictamen pericial para determinar, de manera objetiva y con prescindencia de cualesquiera otra consideración, cuál era el valor del inmueble a la fecha en que se celebró la negociación, dictamen que, sin embargo, el sentenciador está facultado para analizar en atendiendo a su seriedad, claridad y fundamentación, además de la probada idoneidad de quien lo realiza, a fin de decidir, una vez aplicado dicho tamiz, si se acoge o desestima el mismo exponiendo las razones para ello. Al respecto, tiene dicho la Corte Suprema de Justicia 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” (CSJ SC, 9 Ago. 1995, Rad. 3457).

De donde se deduce que no es posible desatender las pruebas que en el proceso acreditan el justo precio de los derechos sobre los inmuebles respecto de los cuales se afirma la afectación por lesión enorme, siendo con ese valor y no con meras especulaciones que debe confrontarse el monto.

En ese orden, se tiene que entre las partes se predica la desproporción del precio pactado y pagado por los derechos que en común y proindiviso sobre los inmuebles denominados Lotes N° 1 y N° 2, que enajenaron a título de compraventa los vendedores a las constructoras demandadas, advirtiendo que ni de los interrogatorios de parte ni de los testimonio pueden extraerse las condiciones de la negociación objeto de litigio, por cuanto no aportan elementos que puedan ayudar a llevar la realidad procesal a la material, ni mucho menos al convencimiento al juez, por cuanto se reitera, hay carencia de información y poco o nada se dijo al respecto.

Por lo anterior, es preciso entrar a analizar las pruebas periciales que se encuentran en el proceso, teniendo entonces que con la demanda fue aportado un avalúo que aparece rendido por el señor “Jairo de Jesús Maya Marín” (fls. 50 a 70 del Cuaderno ppal), el cual a criterio de este Despacho adolece de serias inconsistencias, teniendo en cuenta que el mismo debía ser rendido acorde con las características específicas del bien objeto de valoración para el momento en que se realizó la negociación, y todo indica que el valuador lo hizo partiendo de las características del bien al momento de presentación de su trabajo.

Nótese por ejemplo que al describir la clase de sector donde se localiza el inmueble (numeral 2.3), se dice que según el POT de Medellín es urbano, cuando se desprende de la documentación que reposa en el proceso y que fue aportada por el perito Jaime Andrés Alzate Gaviria (cuaderno 7 Fls 1 al 33), lo que además concuerda con el perito Edison Londoño Meneses que también realizó experticia (Cuaderno Continuación Ppal Fls 912 al 1031), que los lotes sobre los cuales versan los derechos objeto del proceso, conforme al POT vigente para el momento de la negociación se encontraban, parte en zona urbana y parte en zona de expansión, ello sin contar que existe también una zona que es de protección; así mismo, se dice en dicho documento al mencionar las vías de acceso que al predio se podía acceder por la Loma de Los Bernal, y contrario a ello se pudo establecer, incluso por las declaraciones de los mismos demandantes en el interrogatorio de parte realizado por la parte codemandada Arquitectura y Concreto (Cuaderno 5), que para ese entonces no existía esa vía de acceso.

Se afirmó también que el predio contaba con la factibilidad de la prestación de los servicios públicos domiciliarios, sin embargo, una cosa es que dicha factibilidad se presente respecto de una porción del lote y otra muy diferente que tal situación sea posible para la totalidad del mismo, circunstancia que no es clara; otro aspecto es que se califica el desarrollo económico del sector y el predio como de carácter residencial, circunstancia que a todas luces no era la que se presentaba para el momento de la negociación, y tampoco puede afirmarse que la totalidad de los lotes valuados tengan dicha calificación por la diferencia en la destinación de las zonas que lo conforman.

Finalmente, se da una valoración al 28% del total del lote, a partir de las casas construidas en la urbanización La Mano de Dios, hecho que a todas luces arroja una conclusión que

no resulta acorde con la realidad que presentaban los lotes objeto de las compraventas al momento de las negociaciones, si se tiene presente que en su mayoría tales inmuebles estaban sin construir, puesto que hacían parte de bienes aledaños en donde operaba una ladrillera, y si bien existían algunas edificaciones, éstas no contaban con la legalización requerida para su construcción, características que se encuentra en los títulos antecedentes de adquisición de los inmuebles; aunado, a que la información posteriormente fue ratificada por otro material probatorio como son las declaraciones rendidas por las partes y el registro documental –fotográfico-, que obran dentro del expediente.

Es que era con sujeción a dicha realidad que se debían valorar la totalidad de los lotes, teniendo en cuenta las características particulares de todas las zonas que lo conformaban, para después, sí, estimar el valor del derecho del 28% sobre ese valor global advirtiendo que es el principio ese fue el porcentaje que demandó, ya que como se ha venido haciendo referencia en el curso del trámite 4 demandantes ya no hacen parte del litigio; sin embargo, se observa que dicho trabajo no tuvo presente tales circunstancias, todo lo cual lleva a que el mismo no pueda ser tenido en cuenta, máxime cuando tales inconsistencias no fueron al menos objeto de aclaración por cuanto la persona que rindió aquel concepto ni siquiera pudo ser escuchada en el proceso para recibir sus explicaciones al respecto, ya que a pesar de que se fijó fecha para su declaración, antes de la misma sobrevino su fallecimiento conforme se desprende del registro de defunción que reposa a folio 796. En consecuencia, no puede tenerse en cuenta la mentada experticia.

Por su parte, con la respuesta a la demanda por parte Arquitectura y Concreto S.A se aportó como prueba un avalúo rendido por Juan Carlos Restrepo G., trabajo que después de tener en cuenta los aspectos antes señalados, evaluar la totalidad de los inmuebles objeto del proceso estimó su precio en DOS MIL CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS, sin que dicha prueba fuera objeto de pronunciamiento por la parte actora; es más, la coherencia de su contenido no fue desvirtuado al momento en que el autor de dicho avalúo rindió declaración ante el Despacho, la cual consta a folios 1 a 5 del C. 5.

Sin embargo, este Despacho considera que tal valuación de los inmuebles objeto de experticia resulta alejada de la realidad, por cuanto la misma codemandada antes mencionada allegó copias simples de promesas de compraventa realizadas con otros compradores que no son parte de este proceso, y que si bien las referidas copias no fueron autenticadas, respecto de estas operó el “Reconocimiento implícito” conforme al artículo 276 del Código de Procedimiento Civil, norma vigente para el momento de su incorporación al proceso, y donde se constata que en época cercana a las compraventas aquí demandadas, a los lotes N° 1 y N° 2 en alguna negociaciones se tuvo como precio la cifra de \$ 3.600.000.000 (Cuaderno ppal. Fls 412 a 422). Por lo que el valor asignado en este último dictamen, muy inferior al que las demandadas estimaban para adelantar

negociaciones sobre tales inmuebles, permite concluir que la experticia resulta alejada de la realidad y por lo tanto no puede ser acogida.

Ahora bien, ya dentro del proceso fue decretado igualmente un dictamen pericial, que fue rendido por el perito Jaime Andrés Alzate Gaviria, quien para el momento de su nombramiento fungía como auxiliar de la justicia, trabajo que reposa a folios 1 a 33 del C. 7 y que fue objeto de aclaración la cual reposa a folios 53 a 64.

Ahora bien, este dictamen se presentó aplicando las normas vigentes para el momento en que se dio la negociación, y teniendo en cuenta algunas condiciones que presentaban los lotes objeto de avalúo y en éste se describió la metodología que se utilizó para justipreciar los bienes objeto de valoración, y donde llegó a la conclusión que el valor de los lotes N° 1 y N° 2 objeto de avalúo, ascendía a CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$ 5.351.594.250) para un área de 198.954,18 M2, y que corresponde a un valor por M2 de ambos los lotes a VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS (\$ 26.898,63).

La anterior conclusión se llegó luego de indicar que el valor de los lotes N° 1 y N° 2 para noviembre y diciembre de 2005 es como a continuación se indica para un total de 198.954,18 M2:

Lote Urbano: Casas de Valbuena el valor es de \$ 2.031.479.250.

Lotes en Expansión Urbana el valor es de \$ 3.320.115.000.

Pero luego de aclarado y complementado el dictamen, tal y como se indicó en precedencia, la experticia fue objetada por la parte actora por error grave, por cuanto tomó la mayor parte de los predios como de expansión urbana y realizó el avalúo como categoría agrícola, sin tomar en cuenta las condiciones reales del desarrollo del predio, además indicó que el estudio de mercado que presentó el experto fueron ofertas de internet que no se compadecían con la realidad para la valuación de los predios objeto de experticia.

Respecto a la objeción al dictamen pericial por error grave es importante resaltar un pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil en el que manifestó “ (...) 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 dónde resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a las que se refiere el numeral 1 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 conclusiones, no se está interpretando ni aplicando concretamente la norma legal y por lo mismo es inadmisibile para el juzgado 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 únicamente en la decisión definitiva ... (...)”³

Lo anterior, por cuanto a efectos de demostrar el error grave es necesario destacar que la prueba idónea es otro dictamen pericial, debido a que otros medios probatorios no resultaría idóneo para lograr la finalidad pretendida, tal y como aquí se presentó, debido a que el Despacho procedió a nombrar como nuevo perito al señor Edison Londoño Meneses. Experticia en la cual se explicó detalladamente tanto física como jurídicamente la situación en la que se encontraban los inmuebles para el momento de la negociación, las normas y condiciones particulares que lo regían en ese periodo; en la que se concluyó, que el valor total de los lotes luego de hacer una división entre las áreas ubicadas en los distintos tipos de suelo, lo que corresponde a un valor diferenciador para cada uno al momento de avaluar, es de SIETE MIL CIENTO DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO PESOS para un total de 199.162 M2, teniendo entonces que el valor en promedio del M2 es de \$ 35.743.

Valor ponderado para el predio de forma general:

Tabla 7. Valor ponderado para el predio por m2.

TIPO DE SUELO	ÁREA EN M2	PONDERADO M2	VALOR	VALOR TOTAL LOTES	% PESO DEL VALOR PONDERADO DE LOS LOTES	CUOTA DINERARIA DEL VALOR PONDERADO
URBANO	7885	3,96%	\$ 200.984	\$ 1.584.758.840	22%	\$ 7.957
RURAL	79874	39,70%	\$ 28.738.40	\$ 2.271.827.649,60	33%	\$ 11.407
EXPANSIÓN 1	15817	7,94%	\$ 15.514,40	\$ 245.291.264,80	3%	\$ 1.232
EXPANSIÓN 2	37277	18,72%	\$ 23.981,25	\$ 883.948.056,25	13%	\$ 4.489
EXPANSIÓN 3	59109	29,68%	\$ 35.913	\$ 2.122.781.517	30%	\$ 10.659
TOTAL	199162	100%	\$ 305.123	\$ 7.118.708.328	100%	\$ 35.743
				\$ 35.743		
				PRECIO TOTAL LOTES/ÁREA EN M2		

Nota: Valor "racional" del suelo al momento de la compra.

4

Después de analizar estas últimas dos experticias, la presentada inicialmente y la que se hizo en virtud de la objeción, debe aclararse que la objeción por error grave debe referirse es al objeto de la peritación más no a las conclusiones del perito, en este escenario queda claro el reclamo del apoderado demandante es frente a las conclusiones a las que llegó el auxiliar Jaime Andrés; teniendo que estas últimas, pueden adolecer de otros defectos como

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Auto del 8 de septiembre de 1993. EPX. 3446, M.P Carlos steban Jaramillo Schloss

⁴ Fls 926 Continuación Cuaderno Ppal (físico) y expediente digital consecutivo PDF 03

la falta de información o explicación frente al método evaluativo utilizado y en este sentido, al analizar en detalle las características del predio, se percibe la falta de clasificación concreta y más detallada sobre las características o clasificaciones de los suelos que componían los inmuebles objeto de la valoración y en este orden de ideas, las fallas advertidas no son suficientes para que prospere la objeción formulada por el apoderado demandante.

Pero no obstante el fracaso de objeción, este Despacho decide acoger el segundo dictamen, es decir, el que rindió el perito Edison Londoño Meneses, por cuanto lo considera mejor fundamentado y por tal razón trae mayor convencimiento a este Juzgador, acerca de la realidad material para la época de las negociaciones, y permite hacer una mejor verificación y esclarecimiento de los hechos respecto de la negociación de los bienes objeto de controversia, debido a la especificidad del informe, en el que se desarrollaron con mayor amplitud las circunstancias particulares de los inmuebles objeto de la experticia, atendiendo a las diferentes tipos de suelo que conformaban los dos lotes objeto de la negociación aquí demandada y la incidencia o peso porcentual de cada uno de ellos en el valor global de los inmuebles. También, por cuanto para su elaboración se tuvieron en cuenta otras negociaciones sobre dichos lotes con otros copropietarios, aunado a los soportes probatorios en los que se basó el mismo, los cuales obran en el expediente. Por todo esto es que esta agencia judicial considera más apta esta experticia para resolver la controversia su examine.

Y sobre este punto cabe resaltar un pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, que si bien hacen referencia a la facultad que tiene el juez para decretar pruebas de oficio, sirve en el asunto en estudio para el caso de acoger el medio probatorio que se considera más idóneo así: *“Aunque al juez se le exige la acuciosidad y dinamismo en la búsqueda de la verdad real sobre cuál ha de definir la controversia, esa labor no se extiende hasta el punto de tener que suplir en cualquier supuesto la carga probatoria que le incumbe a las partes. Al respecto, la Corte en fallo SC 23 nov. 2010, rad 2002-00692-01 precisó; “ No se trata, pues, de que el juez tome la bandera de una de las partes, ni que dirija su esfuerzo a construir lo que desde su personal perspectiva debe ser la respuesta para el caso, sino que su iniciativa debe contribuir a dar forma a una hipótesis que muestra algunas trazas en el expediente y que, siendo coherente, atendible y fundada, aparece apoyada por los medios de convicción a su alcance y se ajusta plausiblemente a una solución que acompase con el ideal de justicia”*⁵

Ahora para el caso particular de la apreciación de los dictámenes periciales se cita *“En Avenencia con lo sostenido por la Sala en esa sazón, si la firmeza y calidad del dictamen se basa en la fuerza expositiva de los argumentos, sus aplicaciones, conclusiones lógicas y la buena calidad de las comprobaciones y métodos, un trabajo que solamente se sustente en la simple descripción física del predio e inferencias subjetivas del experto, cual se*

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC5676-2018 del 19 de diciembre de 2018.

aprecia en los peritajes practicados en primera instancia, se queda en una mera opinión sino apoyo alguno, para lo cual no se requiere de especiales conocimientos, sino de información media o común. Es que la tarea pericial debe explicitar la información y metodología empleadas, con una apropiada ilación lógica, que sostén en las reglas, los métodos y procedimientos científicos o técnicos de la ciencia, la técnica o el arte que lo orienten y exhiban los perfiles propios de la objetividad y fuerza persuasiva que reclama el proceso judicial, pues de lo contrario deja traslucir una sola conjetura del perito, que de ese modo no puede ofrecer el conocimiento especializado requerido conforme a la respectiva área.”⁶

Es así, como el dictamen del perito Edison presenta credibilidad además de ser razonable, atendiendo que sus elementos brindan firmeza, precisión y calidad; detallan la situación real de los bienes para el momento de las negociaciones, informa sobre las particularidades y cambios físicos y jurídicos para un mayor entendimiento de la realidad material, la influencia de la ubicación geográfica, la identificación de los bienes, su topografía, el desarrollo urbano y constructivo dentro del municipio de Medellín en aplicación del POT y demás instrumentos de gestión que le permitieron lograr su desarrollo urbanístico; explicó la incidencia que tuvieron estos factores en el predio, en el sector y expuso las condiciones positivas de valorización del mismo, para presentar un avalúo discriminado por zonas de pendiente el tipo de suelo, tal y como se muestra en el cuadro que a continuación se presenta:

Tabla 5. Análisis de valores conforme a las características del predio y sus obligaciones.

VALORES	VALOR MERCADO	AÑO	VH 2004	AREA MZ	V/TOTAL	PREDIO	MATRÍCULA	UBICACIÓN	VALOR CATASTRAL 2018	TENDENCIA
Urbano	\$ 200.904,00	2004	\$200.904,00	7.885	\$ 1.584.758.840,00	2,4C	001-950857	Entre la Calle 18 y 18D	\$ 75.010	Al alza
Rural	\$ 28.730,40	2004	\$ 28.730,40	79.074	\$ 2.271.827.649,60	4E	001-950859	Entre la Quebrada Bella Vista y Sendero Cerro de las Tres	\$ 2.276	
Expansión 1* (casas)	\$ 18.587,66	2014	\$ 15.514,40	15.817	\$ 245.391.264,00	4D	001-950873	Entre la Calle 8, el predio 4E y la Quebrada Altavista	\$ 5.000	
Expansión 2* (Torre 2 y 3)	\$ 28.730,40	2004	\$ 23.981,25	37.277	\$ 893.949.856,25					
Expansión 3 (Torre 3 y 4)	\$ 35.913,00	2004	\$ 35.913,00	59.109	\$ 2.122.781.517,00					
*Deflactado			\$	199.162	\$7.118.708.327,65	VALOR PROMEDIO	\$		\$ 35.743,31	Estable

7

Fue elaborado por un perito que acreditó competencia e idoneidad, cuya técnica o método para el avalúo utilizado es el residual estático para el caso del lote urbano, aplicando la deflactación, mientras que el método residual se utilizó para suelos de expansión urbana y rural, todo ello en armonía con la normativa y jurisprudencia aplicable al caso específico.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC10291-2017 del 18 de julio de 2017. M.P Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

⁷ Fls 923 Continuación Cuaderno Ppal (físico) y expediente digital consecutivo PDF 03

Es decir, que la experticia fue rendida en los términos del artículo 241 del Código de Procedimiento Civil, el cual regía a este asunto, debido a que inició en vigencia de dicha norma.

En este punto, es imprescindible precisar que la experticia se realizó sobre un total de 199.162 M2, los cuales corresponden al área real de los bienes luego de la corrección de área que se realizó sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-721744, tal y como se encuentra protocolizada la escritura pública 3507 del 29 de junio de 2012 en la Notaría 25 del Círculo de Medellín, sin embargo, para el caso en estudio se deberán tener en cuenta las cifras que fueron objeto de negociación y pese a que no corresponde con la realidad, son las que se negociaron entre las partes, teniendo entonces que el área negociada corresponde a total de 198.954,18M2, pero esta circunstancia no afecta el objeto de la pericia, pues no implica un objeto de estudio diferente.

Por lo que una vez establecido que el valor del real de los inmuebles era superior para la fecha en que se realizó la enajenación entre las partes en el 2005, lo que conlleva al convencimiento necesario para encontrar el acercamiento de la realidad procesal a la material, se procede a verificar entonces si se presentó lesión enorme en las negociaciones realizadas por cada uno de los demandantes, en cuanto a que el precio pagado fue menos de la mitad del justo precio, para ello, basta con tomar como referencia que el justo precio asignado a la totalidad del derecho sobre los lotes N°1 y N°2, identificados con matrículas inmobiliarias 001-721743 y 001-721744 ascendió a SIETE MIL CIENTO ONCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$ 7.111.280.154) para un total de 198.954,18M2; teniendo entonces, que el valor del metro cuadrado corresponde a \$ 35.706. Aunado a que el perito estableció que el derecho que se pagó en promedio a cada demandante por la compra de sus derechos en común y proindiviso fue de \$ 16.100 M2.

Por tanto, aplicando una regla de tres simple se puede determinar sin equivocación el justo precio del derecho de cada uno de los demandantes, para luego, al compararlo con el precio realmente pactado, verificar si recibieron menos de la mitad de ese valor para que pueda declararse que existió lesión enorme.

Procediendo de tal manera, si el 100% del derecho sobre los lotes N°1 y N° 2 tiene un valor de \$7.111.280.154, se tiene entonces que:

NOMBRE	% DERECHO	PRECIO DEL DERECHO 2005	MITAD JUSTO PRECIO 2005	PAGO RECIBIDO 2005⁸
---------------	----------------------	------------------------------------	------------------------------------	---

⁸ Comprobantes FOLIOS DEL 182 AL 243 cuaderno ppal aportados con la demanda. Expediente digital consecutivo 01

HERNÁN DE JESÚS URIBE HERNÁNDEZ	1,1357	\$ 80.762.808,71	\$ 40.381.404,35	\$ 36.910.200,00
ELÍAS ENRIQUE VÉLEZ ACEVEDO	1,0803	\$ 76.823.159,50	\$ 38.411.579,75	\$ 35.109.000,00
CARLOS ENRIQUE RAMÍREZ RESTREPO	1,0803	\$ 76.823.159,50	\$ 38.411.579,75	\$ 35.109.000,00
GUILLERMO JULIO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ	1,0803	\$ 76.823.159,50	\$ 38.411.579,75	\$ 35.109.000,00
PEDRO ANTONIO ÁNGEL GALLEGO	0,8310	\$ 59.094.738,08	\$ 29.547.369,04	\$ 27.007.500,00
JESÚS ALFREDO AVENDAÑO LONDOÑO	0,8310	\$ 59.094.738,08	\$ 29.547.369,04	\$ 27.000.000,00
CARLOS ALBERTO GAVIRIA FRANCO	0,8033	\$ 57.124.913,48	\$ 28.562.456,74	\$ 26.106.597,00
JOAQUÍN ALBERTO ESTRADA	0,6094	\$ 43.336.141,26	\$ 21.668.070,63	\$ 19.805.500,00
ÁLVARO DE JESÚS TABORDA ARBOLEDA	0,5817	\$ 41.366.316,66	\$ 20.683.158,33	\$ 18.905.200,00
BELISARIO DE JESÚS MUÑOZ VÉLEZ	0,5747	\$ 40.868.527,05	\$ 20.434.263,52	\$ 18.677.270,00
GABRIEL ANTONIO ARANGO CARMONA	0,5540	\$ 39.396.492,05	\$ 19.698.246,03	\$ 18.004.538,00
ARNULFO DE JESÚS PALACIO ORTIZ	0,5286	\$ 37.590.226,89	\$ 18.795.113,45	\$ 17.180.000,00
MARIO GIRALDO HERNÁNDEZ	1,0803	\$ 76.823.159,50	\$ 38.411.579,75	\$ 35.109.000,00
RAMÓN ANTONIO LÓPEZ HENAO	0,9972	\$ 70.913.685,70	\$ 35.456.842,85	\$ 32.409.000,00
LÁZARO SUAZA ALZATE	0,9695	\$ 68.943.861,09	\$ 34.471.930,55	\$ 31.508.700,00
CÉSAR TULIO GÓMEZ CAMPUZANO	0,7756	\$ 55.155.088,87	\$ 27.577.544,44	\$ 25.200.000,00
GABRIEL ÁNGEL GONZÁLEZ CANO	0,8864	\$ 63.034.387,29	\$ 31.517.193,64	\$ 28.807.262,00
MANUEL SALVADOR ARBOLEDA GAVIRIA	0,8310	\$ 59.094.738,08	\$ 29.547.369,04	\$ 27.007.500,00

Puede concluirse por tanto que los demandantes en las negociaciones de las que se duelen en la demanda, pactaron un precio inferior a la mitad del justo precio del derecho que vendieron, y en consecuencia, hay lugar a declarar la configuración de la lesión enorme de que trata el artículo 1947 del Código Civil. No obstante, al tener que los inmuebles no se encuentran en poder de los demandados no hay objeto a la rescisión de los contratos,

en su lugar debe darse aplicación al inciso segundo del artículo 1951 ibíd., por cuanto quedó probado dentro del proceso, que en los bienes se desarrollaron proyectos constructivos denominados Valbuena de los Bernal Casas, Torres uno, dos, tres y cuatro de Valbuena, lo que a todas luces supera con creces el valor pagado por ellos.

Es pertinente precisar entonces que los compradores deberán completar el justo precio, es decir, que deberá pagar el excedente de ese valor con una deducción de una décima parte para cada uno de los demandantes en proporción a los derechos de cada uno, y se seguirá la siguiente regla –ejemplo que se hará con el primer caso y aplicará igualmente para los demás-, así:

Hernán de Jesús Uribe Hernández: La diferencia entre el precio acordado por \$ 36.910.200,00 y \$ 80.762.808,71, que era el precio justo para la época, es de \$ 43.852.608,71.

El comprador deberá pagar el excedente de ese justo valor con deducción de una décima parte (\$8.076.280,87), esto es, \$ 43.852.608,71 menos \$ 8.076.280,87 para un resultado de \$ **35.776.327,84**

NOMBRE	% DERECHO	DIFERENCIA ENTRE EL JUSTO PRECIO Y LO PAGADO EN EL 2005	DEDUCCIÓN DE UNA DÉCIMA PARTE	REAJUSTE A PAGAR
HERNÁN DE JESÚS URIBE HERNÁNDEZ	1,1357	\$ 43.852.608,71	\$ 8.076.280,87	\$ 35.776.327,84
ELÍAS ENRIQUE VÉLEZ ACEVEDO	1,0803	\$ 41.714.159,50	\$ 7.682.315,95	\$ 34.031.843,55
CARLOS ENRIQUE RAMÍREZ RESTREPO	1,0803	\$ 41.714.159,50	\$ 7.682.315,95	\$ 34.031.843,55
GUILLERMO JULIO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ	1,0803	\$ 41.714.159,50	\$ 7.682.315,95	\$ 34.031.843,55
PEDRO ANTONIO ÁNGEL GALLEGO	0,8310	\$ 32.087.238,08	\$ 5.909.473,81	\$ 26.177.764,27
JESÚS ALFREDO AVENDAÑO LONDOÑO	0,8310	\$ 32.094.738,08	\$ 5.909.473,81	\$ 26.185.264,27
CARLOS ALBERTO	0,8033	\$ 31.018.316,48	\$ 5.712.491,35	\$ 25.305.825,13

GAVIRIA FRANCO				
JOAQUÍN ALBERTO ESTRADA	0,6094	\$ 23.530.641,26	\$ 4.333.614,13	\$ 19.197.027,13
ÁLVARO DE JESÚS TABORDA ARBOLEDA	0,5817	\$ 22.461.116,66	\$ 4.136.631,67	\$ 18.324.484,99
BELISARIO DE JESÚS MUÑOZ VÉLEZ	0,5747	\$ 22.191.257,05	\$ 4.086.852,70	\$ 18.667.404,34
GABRIEL ANTONIO ARANGO CARMONA	0,5540	\$ 21.391.954,05	\$ 3.939.649,21	\$ 17.452.304,85
ARNULFO DE JESÚS PALACIO ORTIZ	0,5286	\$ 20.410.226,89	\$ 3.759.022,69	\$ 16.651.204,20
MARIO GIRALDO HERNÁNDEZ	1,0803	\$ 41.714.159,50	\$ 7.682.315,95	\$ 34.031.843,55
RAMÓN ANTONIO LÓPEZ HENAO	0,9972	\$ 38.504.685,70	\$ 7.091.368,57	\$ 31.413.317,13
LÁZARO SUAZA ALZATE	0,9695	\$ 37.435.161,09	\$ 6.894.386,11	\$ 30.540.774,98
CÉSAR TULIO GÓMEZ CAMPUZANO	0,7756	\$ 29.955.088,87	\$ 5.515.508,89	\$ 24.439.579,99
GABRIEL ÁNGEL GONZÁLEZ CANO	0,8864	\$ 34.227.125,29	\$ 6.303.438,73	\$ 27.923.686,56
MANUEL SALVADOR ARBOLEDA GAVIRIA	0,8310	\$ 32.087.238,08	\$ 5.909.473,81	\$ 26.177.764,27

Por otra parte, teniendo en cuenta que el comprador deberá complementar el precio, ésta Judicatura acogiendo el criterio unificador del el Máximo Órgano de cierre, dispondrá la corrección monetaria desde el tiempo del contrato hasta el día de la sentencia, por tratarse de un reconocimiento de la desvalorización de la moneda “(...) *ahora la Sala considera adecuado unificar que esa corrección debe reconocerse para las cargas de ambas partes, desde el «tiempo del contrato», que es cuando en condiciones normales, se pacta el precio impugnado (art 1947 del C.C) y se ejecutan las obligaciones, cual aconteció en el caso de autos, pues hay varias razones de equidad, inclusive invocadas por la Corte en*

aquellas, que impiden ver el mantenimiento del valor real de la moneda como un lucro o interés (puro), que cauda en las restricciones que en materia de frutos e interés establece el artículo 1948 del estatuto civil, «desde la fecha de la demanda», o como una sanción, como pasa a anotarse.

La corrección monetaria –o indexación- es una remuneración equitativa y razonable para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo del dinero por la inflación, es decir, una retribución para que la prestación económica tenga un valor igual –o similar- al que tuvo en el momento en que se ejecutaron las obligaciones del respectivo negocio, que fue cuando se pagó el precio pactado, o debió pagarse el justo.

(...)

No puede haber un verdadero restablecimiento del equilibrio patrimonial en las prestaciones de las partes, si el valor del dinero se deja de actualizar durante una parte del tiempo transcurrido, esto es, entre el tiempo de la convención y la presentación del libelo inicial, en tratándose de lesión enorme.

Es que si el concepto del «justo precio se refiere al tiempo del contrato», como de manera paladina concreta el artículo 1947 del Código Civil, es razonable contemplar que el reconocimiento de la actualización monetaria para las obligaciones a cargo de los partícipes, una vez prospera la lesión enorme, sean a partir de ese hito temporal, pues sólo así puede considerarse, ya se trate de mantener el acuerdo ora de consentir en la rescisión, que las cifras dinerarias para complementar ese justo precio, o que deban ser restituidas, sean cubiertas con el poder adquisitivo que tenías en aquel entonces, De donde emana que se trunca el restablecimiento del equilibrio, si la actualización dineraria sólo opera desde la fecha de la demanda, como fue explicado.”⁹

Siendo así las cosas, se acogerá la pretensión correspondiente a la indexación formulada por la parte actora tal y como se explicó en precedencia, teniendo entonces, que la actualización se hará con base en el índice de precios al consumidor -IPC- desde las fecha de otorgamientos de las escrituras públicas hasta el día de la audiencia de Instrucción y Juzgamiento, esto es el 22 de febrero de 2024, teniendo como base los datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE- y con la siguiente fórmula, para lo cual se recurrirá al primer caso a modo de ejemplo, y así se hará igualmente para los demás:

$$\mathbf{IF}$$
$$\mathbf{Vp = Vh -----}; \text{ en donde:}$$
$$\mathbf{II}$$

Vp es el valor presente que desea obtenerse;

Vh es el valor histórico a indexar, que en el caso es el valor del reajuste a pagar

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC10291-2017 del 18 de julio de 2017. M.P Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

IF es el índice final, que se obtiene del IPC al mes más reciente para indexar enero de 2024, igual a 138,98¹⁰

II es el índice inicial del IPC, desde el mes en que se va a indexar, noviembre 2005, igual a 58,66 y diciembre 2005, igual a 58,70.¹¹

$$V_p = \$ 35.776.327,84 \frac{138,98}{58,66}$$

V_p = \$ 84.762.939,70 este es el resultado de la actualización de \$ 35.776.327,84

NOMBRE	REAJUSTE A PAGAR	VALOR INDEXADO ENERO 2024
HERNÁN DE JESÚS URIBE HERNÁNDEZ	\$ 35.776.327,84	\$ 84.762.939,70
ELÍAS ENRIQUE VÉLEZ ACEVEDO	\$ 34.031.843,55	\$ 80.629.826,41
CARLOS ENRIQUE RAMÍREZ RESTREPO	\$ 34.031.843,55	\$ 80.629.826,41
GUILLERMO JULIO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ	\$ 34.031.843,55	\$ 80.629.826,41
PEDRO ANTONIO ÁNGEL GALLEGO	\$ 26.177.764,27	\$ 62.021.576,52
JESÚS ALFREDO AVENDAÑO LONDOÑO	\$ 26.185.264,27	\$ 62.039.345,87
CARLOS ALBERTO GAVIRIA FRANCO	\$ 25.305.825,13	\$ 59.955.737,75
JOAQUÍN ALBERTO ESTRADA	\$ 19.197.027,13	\$ 45.482.489,45
ÁLVARO DE JESÚS TABORDA ARBOLEDA	\$ 18.324.484,99	\$ 43.415.222,02
BELISARIO DE JESÚS MUÑOZ VÉLEZ	\$ 18.104.404,34	\$ 42.893.796,71
GABRIEL ANTONIO ARANGO CARMONA	\$ 17.452.304,85	\$ 41.348.812,27
ARNULFO DE JESÚS PALACIO ORTIZ	\$ 16.651.204,20	\$ 39.450.807,37
MARIO GIRALDO HERNÁNDEZ	\$ 34.031.843,55	\$ 80.574.882,74
RAMÓN ANTONIO LÓPEZ HENAO	\$ 31.413.317,13	\$ 74.375.175,71
LÁZARO SUAZA ALZATE	\$ 30.540.774,98	\$ 72.309.316,99
CÉSAR TULIO GÓMEZ CAMPUZANO	\$ 24.439.579,99	\$ 57.863.932,31
GABRIEL ÁNGEL GONZÁLEZ CANO	\$ 27.923.686,56	\$ 66.158.096,79
MANUEL SALVADOR ARBOLEDA GAVIRIA	\$ 26.177.764,27	\$ 62.021.576,52

¹⁰ <https://www.dane.gov.co/index.php/en/statistics-by-topic-1/prices-and-costs/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

¹¹ Ibid.

Por otra parte, respecto a la pretensión tercera de fijar intereses moratorios comerciales, la misma no será acogida por cuanto a criterio de este Despacho, la obligación de reajustar el precio solo surge a partir de la emisión de esta sentencia y con la indexación de las sumas reconocidas como saldos adeudados se compensará la pérdida del valor adquisitivo de la moneda.

Por último, en relación con la pretensión cuarta, como ya se dijo en apartes anteriores de esta providencia, no es posible realizar la rescisión del contrato y en este sentido si bien se estableció la configuración de los presupuestos de la lesión enorme, se procederá a ordenar el pago del reajuste del justo precio, por lo que no hay lugar a la terminación del vínculo contractual, y en consecuencia, no hay lugar a la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria, y por tanto la pretensión se despachará negativamente.

En conclusión, con lo analizado es menester declarar la prosperidad parcial de las pretensiones y el fracaso de los medios exceptivos propuestos por la parte demandada frente a la pretensión de lesión enorme, formulada para este proceso ordinario.

Por otro parte, hay que tener presente que obra en el expediente embargo de derechos litigiosos del SEÑOR ARNULFO DE JESÚS PALACIO ORTIZ, por lo que los compradores deberán consignar en depósito judicial a órdenes de este Despacho y para este proceso en la cuenta de depósitos judiciales No. 050012031021 del Banco Agrario de Colombia, la suma correspondiente al mentado codemandante.

Atendiendo el anterior resultado, de conformidad con la facultad concedida por el artículo 365, núm. 5 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada a favor de los demandantes, para lo cual se establece la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) por concepto de agencias en derecho, las cuales se distribuirán a prorrata de los derechos que posee cada codemandante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: DESESTIMAR todas las excepciones de mérito invocadas por las demandadas ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A. E INVERSIONES MENDEBAL S.A, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR que, hubo lesión enorme para la parte demandante compuesta por los señores HERNÁN DE JESÚS URIBE HERNÁNDEZ, ELÍAS ENRIQUE VÉLEZ ACEVEDO, CARLOS ENRIQUE RAMÍREZ RESTREPO, GUILLERMO JULIO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, PEDRO ANTONIO ÁNGEL GALLEGU, JESÚS ALFREDO

AVENDAÑO LONDOÑO, CARLOS ALBERTO GAVIRIA FRANCO, JOAQUÍN ALBERTO ESTRADA, ÁLVARO DE JESÚS TABORDA ARBOLEDA, BELISARIO DE JESÚS MUÑOZ VÉLEZ, GABRIEL ANTONIO ARANGO CARMONA, ARNULFO DE JESÚS PALACIO ORTIZ, MARIO GIRALDO HERNÁNDEZ, RAMÓN ANTONIO LÓPEZ HENAO, LÁZARO SUAZA ALZATE, CÉSAR TULIO GÓMEZ CAMPUZANO, GABRIEL ÁNGEL GONZÁLEZ CANO, MANUEL SALVADOR ARBOLEDA GAVIRIA, como vendedores en los contratos de compraventas celebrados por ellos con las demandadas ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A. E INVERSIONES MENDEBAL S.A, como compradores, mediante las Escrituras Públicas N° 2026 del 30 de noviembre de 2005 (folio 97 a 103), 2074 del 7 de diciembre de 2005 (fl. 104 a 107), 2025 del 30 de noviembre de 2005 (fl. 108 a 111), 2146 del 19 de diciembre de 2005 (fl. 112 a 115), aclarada por Escritura 283 del 24 de febrero de 2006 (fl. 116 a 118) y 2028 del 30 de noviembre de 2005 (fl. 119 a 122), todas de la Notaría 14 del Círculo de Medellín, mediante las cuales cada uno de ellos enajenó a favor de las demandadas el porcentaje de derecho en común y proindiviso que tenía sobre los lotes identificados con matrículas inmobiliarias 001-721743 (lote 1) y 001-721744 (lote 2), claramente descritos en la demanda y que suman el 25.8394% del total del derecho sobre dichos inmuebles

TERCERO: CONDENAR, en consecuencia, a las compradoras quienes, de acuerdo con el artículo 1951 del Código Civil, ejecutoriada esta providencia deberán completar el justo precio a cada vendedor, según los valores indexados que aparecen el último cuadro que se insertó en las consideraciones de esta providencia.

PARÁGRAFO: Los compradores deberán consignar en depósito judicial a órdenes de este Despacho y para este proceso en la cuenta de depósitos judiciales No. 050012031021 del Banco Agrario de Colombia, la suma correspondiente al codemandante ARNULFO DE JESÚS PALACIO ORTIZ.

CUARTO: DESESTIMAR las pretensiones de intereses comerciales y de inscripción de la sentencia en las correspondientes matrículas inmobiliarias, conforme se expuso en precedencia.

QUINTO: CONDENAR a la parte demandada en los términos del artículo 365, numeral 1° del Código General del Proceso, sólo a favor de los demandantes. Para tal efecto, en la liquidación respectiva se incluirá como agencias en derecho la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) las cuales se distribuirán a prorrata de los derechos que posee cada codemandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

Firmado Por:
Jorge Humberto Ibarra
Juez Circuito
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **7cfaa49b07b8ac975d0a18a88b25af06bfd943413ddad0ed9487033a51133cb0**

Documento generado en 11/03/2024 11:09:21 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>