



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Exp.: 05001 31 03 013 2019 00162 02

Magistrado Ponente: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Proceso: Declarativo.

Demandante: SÁNCHEZ Y SÁNCHEZ S.C.S. (hoy "EN LIQUIDACIÓN").

Demandado: ANDRÉS FELIPE CASTRILLÓN RESTREPO.

Extracto: En cuanto a la rescisión de los negocios por lesión enorme, según el artículo 1947 del C.C., la misma se presenta exclusivamente en la venta de inmuebles, cuando, entre otra, el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa; donde en todo caso es necesario probar tal circunstancia, respecto a lo cual la prueba técnica, como es el dictamen y según lo ha dicho la Corte "*es acaso la más idónea*", entonces ante la falencia de la experticia, para la decisión del asunto la jurisdicción ha de apoyarse en las demás probanzas recaudadas. Confirma.

ASUNTO A TRATAR

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia de primera instancia calendada el veintinueve (29) de abril de dos mil veintidós (2022), proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA:

La persona jurídica SÁNCHEZ Y SÁNCHEZ S.C.S. (hoy EN LIQUIDACIÓN), promovió proceso declarativo en contra del ciudadano ANDRÉS FELIPE CASTRILLÓN RESTREPO, pretendiendo:

1. Se declare que la demandante sufrió lesión enorme en el contrato de compraventa celebrado con CASTRILLÓN RESTREPO, respecto al 6% del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-777517, cuyo título se confirió mediante la Escritura Pública 2747 corrida el 14 de mayo de 2015 en la Notaría 19 de Medellín.
2. Como consecuencia de lo anterior se ordene la cancelación de tal título, la cual se encuentra registrada en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
3. Se ordene al demandado devolver a la demandante la posesión que tiene sobre la franja de lote vendida, que hace parte del predio de mayor extensión denominado finca PATIO BONITO

La *causa petendi* se basó en que OCTAVIO SÁNCHEZ LÓPEZ (fallecido en el curso del proceso), en su calidad de Socio Gestor y Representante Legal de la actora, al momento de la demanda tenía 93 años de edad, y fue diagnosticado con déficit cognitivo de leve a moderado, lo cual le impedía administrar bienes, por lo que al tiempo con la presente acción se incoó proceso de interdicción por demencia.

Que la demandante es propietaria del inmueble identificado objeto de la demanda, del que la señora DIVER ELENA QUINTERO, cónyuge de don OCTAVIO SÁNCHEZ SÁNCHEZ, en el año 2014 y sin el consentimiento de este, le ofreció en venta al demandado el 6% del bien, que corresponden a 2.453,03 metros cuadrados del de mayor extensión, obligando a su esposo a firmar la Escritura Pública cuestionada.

Que tal venta se efectuó por \$22'506.000,00, que se pagaron así: \$988.836,00 cancelación de impuestos adeudados; \$4'573.709,00 en impuestos del año 2015; y, \$10'000.000,00 que fueron entregados en efectivo a la señora QUINTERO, estos sin autorización del vendedor.

Que el 100% del inmueble (mayor extensión), está avaluado en \$3.679'545.000,00, por lo que el derecho del 6% equivaldría a \$245'303.000,00, por lo que se configuran los presupuestos establecidos en el artículo 1947 del C.C..

DE LA CONTRADICCIÓN:

Debidamente emplazado, al demandado se le nombró curador para que lo representara, quien una vez posesionado contestó a la demanda, señalando no constarle los hechos, y propuso como excepción la que denominó “LA GENÉRICA O INNOMINADA”

Posteriormente el demandado compareció al proceso otorgando poder a profesional del derecho¹.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Después de hacer precisiones conceptuales sobre la rescisión, señaló que tiene como presupuesto la existencia de un contrato, donde la lesión enorme es una de las causas de aquella, y en tratándose de la compraventa tal quebranto se refiere al desequilibrio entre el precio y el valor justo de la cosa.

Después de enunciar los presupuestos axiológicos de la lesión enorme, centrándose en la desproporción entre el precio pagado y el justo valor, adujo que el convenido fueron \$22'506.000,00, los que se recibieron a satisfacción, pese a que el demandado indicó que en realidad pagó \$30'000.000,00, pero de lo que no existe prueba en el plenario.

¹ Archivo 40PoderDemadado.

Que ese valor convenido corresponde al avalúo catastral del 6% del lote de mayor extensión que es de \$375'100.000,00, según el allegado por la actora, por lo que para acreditar ese presupuesto, la demandante debía probar el justo precio del bien transferido al tiempo del contrato, para lo que aportó dictamen pericial que concluyó que el valor del 6% del inmueble para el año 2015 era \$243'639.846,00..

Considerando la relevancia de la experticia, en ella el perito dijo que recorrió el perímetro y linderos del bien, sin ingresar al mismo porque estaba cerrado, y que no tuvo en cuenta para el avalúo las mejoras y construcciones que habían en el lote, porque para el 2015, época de la venta, el lote se encontraba “virgen”.

Que en el dictamen que se dijo que la venta había sido por 2.453 m², pero esta se circunscribió al 6% de la fracción del lote sobre 54.000 m², y al hacer la operación aritmética tal área corresponde a 3240 m²; entonces, si las partes habían llegado a un acuerdo que ese 6% correspondía a 2453 m², dicha circunstancia debió ser evidenciada por el perito, de lo que nada dijo.

Que el perito omitió indicar las inmobiliarias en las cuales consultó el valor de predios semejantes, y tampoco aportó el Plan de Ordenamiento Territorial del año 2021 que dijo haber consultado, y frente al cual señaló que no había existido ninguna variación respecto al del año 2015; además que dijo que utilizó el método comparativo, y que tomó el valor de bienes similares para el año 2021 y les descontó el IPC de cada año hasta llegar a 2015.

Igualmente que el perito dijo que para determinar el valor, no se podían tener en cuenta las mejoras y construcciones del lote, y que por ello no era necesario ingresar al predio, pero de manera contradictoria afirmó que para analizar los bienes comparables para 2021, sí tuvo en cuenta sus mejoras y anexidades, lo que quiere decir que los valores que le sirvieron de sustento para aplicar la variación del IPC año por año partían de predios que

contaban con mejoras, y no lotes de terreno “vírgenes”, como era el objeto de avalúo; y en ese sentido los bienes comparados no se encontraban en igualdad de condiciones. Adicionalmente, no identificó cuáles fueron esos bienes de referencia.

Que el perito no inspeccionó el interior del inmueble, para determinar sus atributos, y por ello no pudo contestar preguntas particulares sobre él, y en la experticia mencionó que había indagado a algunas personas sobre las condiciones sociales del sector, pero no identificó de quiénes se trataba.

Por eso, el dictamen evaluado constituye un documento descriptivo, pero no contiene los componentes apropiados para valorar el predio, ya que no identificó en debida forma lo que contiene la compraventa, no cuenta con suficiente sustento científico ni técnico, no se adjuntaron los documentos en los que se fundamentó ni se identificó a las personas entrevistadas, tampoco se dijo puntualmente qué información ofrecieron, ni se indicó el valor de los predios aledaños que sirvieron de base para el avalúo.

Así las cosas, el dictamen no logró acreditar el valor real del bien para el momento en que la compraventa tuvo lugar, por lo que desestimó las pretensiones y condenó en costas a la parte demandante.

DE LA APELACIÓN:

Tal decisión fue apelada por la parte demandante, quien resaltó indebida valoración probatoria, y presentó como reparos:

1. La venta del 6% se hizo como cuerpo cierto.
2. Lo referente a la valoración probatoria en cuanto a: método comparativo; inspección del inmueble; entrevistas a colindantes; y, aporte de anexos.

Ya en la sustentación de la alzada dijo que si bien la venta fue del 6% del lote mayor extensión de 54.000 m², aritméticamente serían 3.240 m², pero que el cálculo 2.453,03 m² se hizo como cuerpo cierto, debido a un plano topográfico elaborado por ambas partes, quienes estuvieron de acuerdo en la diferencia del área a pesar que perjudicaba al demandado, toda vez que a más metros mayor el precio, pero se tuvo como cuerpo cierto; y que con fundamento en ese plano topográfico fue que el perito realizó el dictamen.

Que en el cuadro adjunto al dictamen, se hace la relación de los bienes con su respectivo código con los cuales se hizo la comparación, y como son datos que se encuentran en internet, solo basta consultar las páginas de “*espacio urbano*” y “*Tixus*”; y en relación al Plan de Ordenamiento Territorial que este está establecido en el Acuerdo 48 de 2014 del Municipio de Medellín, norma pública que puede ser consultada, sin que implique un documento adicional que deba ser aportado.

Respecto a que el perito se basó en bienes que tenían mejoras, se tiene que para el dictamen el auxiliar siguió los lineamientos del Decreto 1420 de 1998, y cuando se habla de atributos de la construcción se refiere a las particularidades tenidas en cuenta para la realización del avalúo, es una característica abundante en el sector por su gran desarrollo en el tiempo pero no constituye un valor unitario adicional al precio final, y con el método de mercado lo que se busca es poner varios bienes en igualdad, para que según sus peculiaridades para dar un valor final ideal para el predio.

Que la visita ocular al lote sí se realizó por el perito, adicional que en el dictamen aportado con la demanda da cuenta que se visitó el terreno; experticia que contiene 36 fotografías del lugar (del 22 de septiembre de 2016), y también plano topográfico que arrojó la medida exacta del cuerpo cierto, además que por la conformación del lote pudo observarlo sin entrar.

Que el artículo 9º de la Resolución 620 de 2008 de IGAC, permite las encuestas en los avalúos, aunque en este caso no se hizo bajo este método, sino, el comparativo, por lo que no era necesario referir los nombres u otros datos de los colindantes vecinos, teniendo cuenta que no había discusión respecto a la identificación del predio; aunado que llegar al precio del avalúo en el 2015, basta aplicar el IPC sobre el valor actual para llegar a la fecha deseada.

Dentro del informe se cita la norma urbanística (Acuerdo 48 de 2014), sus características (folios 205-206), y existen fotos y planos allegados por el primer perito, resaltando que en el proceso hay dos dictámenes donde se explican los exámenes y métodos utilizados, los cuales no fueron valorados.

Si el dictamen era deficiente, se debió solicitar aclaración, complementación y que se realizara otro, en pro del derecho sustancial, además que el demandado no contestó la demanda ni participó en la contradicción de la prueba; igualmente existe un avalúo catastral que permite inferir que el valor del 6%, equivale al doble del valor por el que fue vendido.

Pronunciamiento del no recurrente:

Que el perito siendo profesional en la materia, por lo menos debió verificar los valores que le suministraron y así percatarse que el 6% del área del lote correspondía a 3.240 m² y no 2453 m², y aunque aquel no es responsable de la información que se le suministra, sí lo es de su trabajo, el que era constatar el área del terreno independientemente que fuera cuerpo cierto, porque el estudio era para avaluar el 6% de un predio de 54.000 m².

Que el dictamen no cumple lo establecido en el inciso 5º del artículo 226 del C. G. del P., pues no se consignaron los enlaces para acceder a la páginas web, y ni siquiera se detalla si las enunciadas lo son, además que en la audiencia no suministró los links de consulta, ni explicó que se requería la utilización de un código.

La explicación y claridad que debió contener el dictamen, solo se consignó en el recurso de apelación, sin que este sea el momento de subsanar los yerros del perito, además que el Plan de Ordenamiento Territorial debió aportarse conforme lo regla el numeral 10º del artículo 226 del C. G. del P., porque fue un documento consultado por el perito.

Que el perito pretendió establecer el valor del lote para el 2015, que no tenía mejoras ni construcciones, comparándolo con unos predios que sí las tenían, lo que quiere decir que no eran homogéneos, lo que claramente aumenta el valor comercial, además que para establecer el valor para el año 2015 aplicó el IPC, cuando es un valor irrisorio.

Resaltó que el perito no hubiera ingresado al lote, tiene incidencia en el resultado final de su informe, como por ejemplo no percibir que el bien tiene un problema de aguas lluvias, y cada vez que llueve las aguas negras de los pozos sépticos de la vereda atraviesan el predio de lado a lado, lo que genera graves perjuicios, razón por la cual el demandado construyó un lago, situación de la que no se percató, y que le resta valor al predio.

Que no se puede considerar el dictamen aportado con la demanda, porque la prueba pericial y la sustentación se realizaron con el informe que presentó HUMBERT ALEXANDER PÉREZ, la que se tuvo en cuenta en la sentencia, en la que a propósito, el perito debió incluir cuando menos la dirección de las personas que entrevistó para constatar su vecindad; y si bien no eran necesarias entrevistas, al referir el informe a personas, debió dejarse consignado un breve relato de lo dicho por cada una de ellos.

El perito debió aportar cada uno de los documentos que indicó haber consultado (POT, plano topográfico, ficha catastral, escritura de compraventa, y demás documentos entregados por los demandantes), sin que sea válido apoyarse en lo allegado con el primer dictamen, que el

dictamen fue objeto de contradicción por la parte demandada, quien solicitó la comparecencia del experto a la audiencia.

Por último, que la *a quo* valoró todas las pruebas existentes; sin embargo, en procesos de esta naturaleza, el dictamen pericial es la prueba reina, y con el allegado la parte demandante no logró acreditar la lesión enorme.

Así las cosas, agotado el trámite de instancia, se resolverá la alzada, previas:

CONSIDERACIONES

INTROITO:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno²; así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia que decida de fondo el recurso interpuesto.

De otro lado, el artículo 167 del C. G. del P., desarrolla el principio de la carga de la prueba, debiendo las partes probar el supuesto de hecho de las normas, para obtener el efecto jurídico perseguido; así mismo, el juez debe fundar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, conforme el artículo 164 *ibidem*.

Precisados los anteriores elementos y con el fin de resolver la alzada, eso sí, atendiendo el principio de la limitación previsto en el artículo 328 procesal civil, la parte actora ha presentado recurso de apelación solicitando que sean

² Dichos presupuestos procesales, son la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, la competencia del juez, y la idoneidad de la demanda origen de la acción.

acogidas las pretensiones de la demanda, para lo cual sostiene que hubo una inadecuada valoración probatoria, por lo que el problema jurídico a resolver se enuncia así: ¿probó la parte demandante lo que le correspondía a fin recibir el efecto jurídico pretendido?

En el evento de superar tal interrogante, en el sentido que el actor hubiera probado lo relativo al menoscabo económico en la compra, ello dentro de los criterios previstos en el artículo 1947 del C.C., entraremos a estudiar los demás presupuestos axiológicos de la pretensión. En el evento contrario, no hay opción diferente a confirmar la decisión apelada.

MARCO JURISPRUDENCIAL Y NORMATIVO DE LA LESION ENORME:

En época reciente, sobre el tema intitulado, la Corte Suprema de Justicia, en Sala Civil, ha expuesto:

“3. Como ha recordado la Sala, la lesión enorme es un vicio objetivo del acto generador de un perjuicio patrimonial de cierta dimensión para una de las partes en algunos negocios jurídicos, como la compraventa de bienes inmuebles, que en términos del artículo 1947 del Código Civil, si es propuesta por el vendedor acontece *«cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende»*.

“Así mismo, ha decantado que para estructurarse la lesión enorme en la compraventa se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954)³.

“Por su lado, el justo precio es un elemento que se mide en relación con el tiempo del respectivo contrato y para cuyo propósito la prueba técnica, como el dictamen,

³ Entre otras, pueden consultarse las sentencias civiles de 6 de mayo de 1968 (G.J. 2297 a 2299, págs. 98 y ss.); 5 de julio de 1977, G.J. CLV, p. 157); Cas. Civ. de 23 de abril de 1981 (G.J. 2407, págs. 415); 18 de agosto de 1987 (G.J. 2427, págs. 117 y ss.); y 15 de diciembre de 2009 (Exp. 1100131030101998-17323-01).

es acaso la más idónea, según fue anotado en la sentencia de casación que antecede a esta.

“4. En esta especie de litis, luego de la sentencia de casación, hay lugar a revocar la que es objeto del recurso de apelación, en cuanto denegó la súplica subsidiaria de lesión enorme, de atender que se encuentran acreditados los aludidos presupuestos sustanciales de esta figura rescisoria, consagrados por los artículos 1946 a 1954 del Código Civil y la doctrina jurisprudencial de esta Corte, visto que el negocio aquí cuestionado trató de la venta de un inmueble, que es un contrato conmutativo y no aleatorio (art. 1498 del C.C.), que hizo la entidad demandante al demandado por menos de la mitad del justo precio, como luego se disertará; no está invocada y acreditada la renuncia posterior a la pretensión bajo análisis, amén de que el bien está en cabeza del comprador, e inclusive se allegó al legajo la constancia de inscripción de demanda (folios 315 a 320 del cuaderno 1).”. Notas de pie de página dentro del texto. SC10291-2017. Radicado 73001-31-03-001-2008-00374-01. 18 de julio de 2017.

En la misma línea, escasos dos años después, la misma Alta Corporación, expuso:

“3. La lesión enorme.

“3.1. Concepto y consecuencias.

“En los contratos bilaterales conmutativos, la ley civil prescribe el equilibrio en las prestaciones de las partes y en tratándose del contrato de compraventa, reclama congruencia entre el precio y el valor justo del objeto, al punto que cuando ello no ocurre, la ley sustantiva consagra la posibilidad de impugnar la convención mediante la acción reglamentada en los artículos 1946 a 1954 del Código Civil, denominada *«de la rescisión de la venta por lesión enorme»*.”

“No obstante, sin perjuicio del principio de autonomía de la voluntad, que rige en el derecho privado y que permite a los particulares regular sus relaciones negociales, sin más límites que la legislación, el orden público y el interés general, el ordenamiento jurídico ha advertido que el aludido equilibrio ha de someterse a reglas objetivas de verificación, prescindiendo, por tanto, de consideraciones ajenas a ese referente.

“Para el efecto, la normativa civil ha señalado que hay alteración cuando el precio recibido por el vendedor *«es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende»*, o para el comprador, *«cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella»* (Art. 1947 Código Civil).

“Cabe advertir que si bien la lesión es idónea para deducir la sanción del negocio jurídico, *«es preciso dejar cierto campo a la iniciativa de los contratantes, para no producir turbación en la vida jurídica y no realizar la justicia a expensas de la libertad y de la seguridad: lo mejor sería, en tal caso, enemigo de lo bueno. Hay que reconocer, pues, con Photier, que ‘el precio de las cosas no está ordinariamente en un punto indivisible’, sino que ‘hay un cierto margen dentro del cual pueden moverse los contratantes’»*⁴.

⁴ Louis Jossérand. Derecho civil. Tomo II. Vol. I. Bosch y Cía. Ed. Buenos Aires, 1950. Pág 74 y 75.

“Por ello, para la prosperidad de la acción rescisoria por lesión enorme se exige el cumplimiento de ciertos presupuestos estructurales enlistados en sentencia SC de 5, jul. 1977, así:

“«a) Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (artículo 32 de la ley 57 de 1887); b) Que el engaño sea enorme (art. 1947); c) que no se trate de un contrato de carácter aleatorio; d) que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado la acción rescisoria por lesión enorme; e) que la cosa no se haya perdido en poder del comprador; f) que la acción se instaure dentro del término legal.»⁵

“De otra parte, es forzoso examinar, además de las exigencias ya advertidas, si la pretensión rescisoria fue promovida dentro del término previsto en el orden jurídico.”
Cursivas y notas dentro del texto. Sentencia SC1681-2019. Radicado 85230-31-89-001-2008-00009-01. 15 de mayo de 2019.

Como se ve, la línea jurisprudencial es diáfana en la materia coligiéndose del artículo 1947 del C.C., que la lesión enorme se presenta exclusivamente en la venta de inmuebles, cuando tratándose del vendedor, como es este caso, el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa; donde ese elemento axiológico en particular, ha de ser debidamente probado para la estimación de las pretensiones, y en lo que precisamente estriba el asunto que nos ocupa, tal como se planteó en la presente al momento de la formulación del problema jurídico.

ANALISIS PROBATORIO Y RESOLUCION DEL CASO:

Como se desprende de la jurisprudencia citada, los presupuestos de la lesión enorme entrañan *“que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.)”* ora *“Que el engaño sea enorme (art. 1947)”*, tal como se dijo en los precedentes atrás citados, en los que a propósito, se dejó en claro que *“... el justo precio es un elemento que se mide en relación con el tiempo del respectivo contrato y para cuyo propósito la prueba técnica, como el dictamen, es acaso la más idónea...”*, por lo que nos adentraremos en el

⁵ SC, 5 de julio de 1977, G.J. CLV, p. 157.

análisis de lo que es motivo del disenso, esto es, de la experticia recaudada y considerada.

Solo podemos tener en cuenta un dictamen pericial de los aportados, y este es el que cumple con el requisito del artículo 228 del C. G. del P., esto es, cuando el experto, entre otras, ha acudido a la vista pública, para no solo explicar los criterios técnicos utilizados, sino, a fin que se ejerza la contradicción del caso, aunado a lo que son los requisitos de orden formal así como la apreciación misma de la experticia.

El dictamen que fue objeto de controversia en la vista pública correspondiente (ver archivo InterrogatorioSaneamientoFijacionLitigio ContradiccionDictamen), en el que se avaluaron 2.453 m², asignándoseles un valor de \$243'639.846,00, cuestión que de entrada haga que se ponga en entredicho *“la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos”*, en la medida que según, tanto el título y el modo aportados con la acción, lo vendido fue el 6% de la propiedad, y si esta tiene un área total de \$54.000 M², tal porcentaje corresponde a 3.240 metros, es decir, un área muy diferente respecto a la cual se rindió la experticia.

En este punto, no es admisible el argumento que el bien se vendió como *“cuerpo cierto”*, pues en el acto escritural como en el correspondiente registro, consta que es un porcentaje o *“derecho”*, es decir, una cuota parte, por lo que jurídicamente lo que se generó fue una comunidad (artículo 2322 C.C.), en la medida que el porcentaje vendido no tiene identidad jurídica propia, por lo que el derecho del comunero *“sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.”*, tal como lo regula el artículo 2323 del C.C..

Siguiendo con la experticia del perito HUBERT ALEXANDER PÉREZ GARCÍA, si bien se le tiene como Ingeniero Civil – Avaluador – Tecnólogo en construcciones Civiles, y que lleva haciendo avalúos desde el 2019, su apreciación del objeto en estudio se le tiene como distante, pues él mismo

reconoce que hizo inspección ocular por los linderos porque el predio estaba cerrado, lo cual siembra dudas en lo exhaustivo de los estudios⁶, pues se trataba de un predio de más de cinco hectáreas, donde en una dimensión de esas resulta normal que unos sectores del predio tengan características diferentes a los de otros, por ejemplo los planos frente a los en declive, sino, los afectados por retiros de agua de los que no lo estarían, lo que conlleva a que si se valoró una parte del inmueble ello no podría desatender el contexto del bien, pues se recalca, lo que se compró fue una cuota parte.

Del método utilizado, el perito no dejó datos para poder hacer la confrontación del caso, por lo que en tal sentido resultan de recibo los argumentos de la parte demandada, aunado que es grave falencia el que no hubiera revisado el POT para el año de la venta, 2015, pues el mismo enmarca la utilización y destino del bien, lo que indefectiblemente influye en la valía comercial del mismo.

También dijo el experto que el avalúo catastral no tuvo incidencia para determinar la comercialización, así que para la valoración no se tuvo en cuenta la construcción ni la explanación porque para el 2015 no existían.

De lo anterior se colige que el perito, en cuyo avalúo se basa el demandante y en el que finca el menosprecio en la venta, si bien fue al predio, no lo recorrió ni se pronunció sobre particularidades del mismo; pero es más, en las operaciones aritméticas y porcentajes erró, en la medida que valoró una porción de terreno diferente a la que fue el objeto del negocio jurídico cuestionado, por tal razón las súplicas de la demanda quedan sin respaldo.

⁶ En la vista pública, a la pregunta sobre si visitó el predio, el perito contestó: “Sí señora (1:45:28)... Hice una inspección ocular y técnica del predio, pero por fuera por linderos porque el predio estaba cerrado; el predio está alinderado, tiene sus limitaciones bien hechas en malla, entonces no se puede acceder. Como estábamos hablando del lote no hay ningún problema en hacer la visita por el lindero siempre y cuando uno pueda visualizar qué hay en el interior, y se pudo hacer, cierto?. Si pueden ver en le dictamen hay unas fotografías del predio que se puede visualizar qué hay dentro del mismo en el momento.” (minuto 1:45:35).

En todo caso, estando ante un sistema de libertad probatoria y en el cual la tarifa legal ha sido proscrita, para la decisión judicial hemos de apoyarnos en los demás medios probatorios recaudados, donde en el caso en estudio contamos con el avalúo que le daba al predio las autoridades administrativas y correspondiente al año 2019, es decir, cuatro años después de realizado el negocio jurídico demandado, en el que se dijo lo siguiente:



Alcaldía de Medellín

MUNICIPIO DE MEDELLÍN
NIT 890.905.211-1 - Calle 44 No 52-165
Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

DOCUMENTO DE COBRO
1219162379148

FECHA DE ELABORACIÓN
07-04-2019

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: SANCHEZ Y SANCHEZ S C S .

NRO DE IDENTIFICACIÓN: 8909253835

CÓDIGO PROPIETARIO: 44935500

DIRECCIÓN DE COBRO: CR078 003A 05100

DIRECCIÓN CÓDIFICADA: 507280031005100000

MUNICIPIO DE COBRO: 05001-Municipio de Medellín

CÓDIGO DE REPARTO: 16

CÓDIGO POSTAL:

MATRÍCULA: 777517

DESTINACIÓN: RESIDE

DIRECCIÓN PREDIO: VEREDA ALTAVISTA

AVALÚO TOTAL: \$ 422.178.000

AVALÚO DERECHO: \$ 396.847.320

%DERECHO: 94%

TARIFA X MIL: 12

ESTRATO: 2

TRIMESTRE: 02

FECHA DE IMPRESIÓN: 08-05-2019

Referente para el pago

Sin Recargo			Con Recargo		
Día	Mes	Año	Día	Mes	Año
10	05	2019	26	06	2019

Es decir, para 2019 según el documento público con base en el cual tributan los demandantes, el predio de marras tenía un valor de \$422'178.000,00 (ver archivo 07 "CumpleRequisitos"), por lo que el 6% del mismo correspondía a \$25'330.680,00, siendo este el valor de la cuota parte del comunero, por lo que si cuatro años antes el bien tal porcentaje se vendió en \$22'506.000,00, tal cuantía no es *"inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende"*, como se desprende del artículo 1947 del C.C., en consecuencia, no se satisface probatoriamente el correspondiente presupuesto de la pretensión.

Por todo lo anterior, habiendo sido la insatisfacción probatoria mencionada la razón de la primera instancia para negar las pretensiones de la demanda, la decisión atacada está llamada a ser confirmada.

Finalmente, como no prospera el recurso de apelación presentado por la parte actora, en atención al artículo 365.3 del C. G. del P., se le condena a ésta en cuanto a costas corresponde, fijándose a su cargo y en favor del

demandado el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, en cuanto a esta instancia corresponde.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia calendada el veintinueve (29) de abril de dos mil veintidós (2022), proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

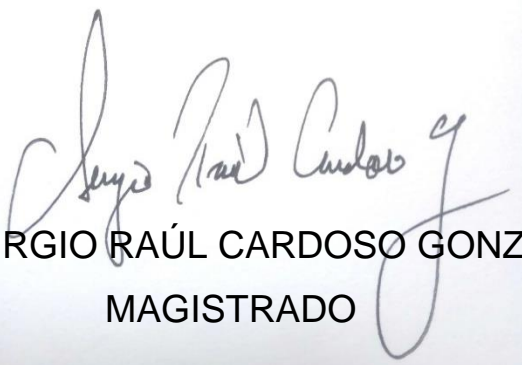
SEGUNDO: En cuanto a la presente instancia corresponde, condenar en costas a la parte demandante y en favor del demandado, fijando como agencias en derecho en favor de este el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: En firme lo decidido, vuelva el asunto al Despacho de origen.

Notifíquese.



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
MAGISTRADO



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
MAGISTRADO