



CONSEJO DE ESTADO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCIÓN TERCERA

SUBSECCIÓN C

Consejero Ponente: GUILLERMO SÁNCHEZ LUQUE

Bogotá D.C., dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Radicación número: 05001-23-31-000-1998-00308-01 (41564)

Actor: PEDRO URIBE A. SUCESORES LTDA.

Demandado: ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ

Referencia: CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

CADUCIDAD EN LESIÓN ENORME-Régimen aplicable. COPIAS SIMPLES-Valor probatorio. DICTAMEN PERICIAL-Como no se surtió la debida contradicción de la prueba, no se valora. PRUEBAS DE OFICIO-No hay deber legal de decreto y práctica RÉGIMEN DEL CONTRATO-Como fue celebrado por un establecimiento público, se rige por la Ley 80 de 1993. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES-Etapas. ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA-Requisitos. ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA DE LEY 9 de 1989-Inicia con la oferta de compra que hace la administración al propietario del inmueble. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA DE LEY 9 de 1989-Procede la lesión enorme. LESIÓN ENORME-Concepto. LESIÓN ENORME-Eventos en los que procede. JUSTO PRECIO-Concepto. LESIÓN ENORME-Límite objetivo que puede ser modificado por el legislador. LESIÓN ENORME-Requisitos para su procedencia en la compraventa de bienes. LESIÓN ENORME-No constituye un vicio del consentimiento ni da lugar a la nulidad relativa del contrato. DICTAMEN PERICIAL-Eficacia probatoria. CARGA DE LA PRUEBA-Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta. COSTAS EN CCA-Improcedencia cuando no se actúa con temeridad o mala fe.

La Sala decide el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia del 15 de abril de 2011, proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, que negó las pretensiones.

SÍNTESIS DEL CASO

El 31 de enero de 1996, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, como compradora, y Pedro Uribe A. Sucesores Ltda., como vendedora, celebraron un contrato de compraventa sobre un inmueble denominado «Lote Sector Occidental» ubicado en el Municipio de Medellín, tras un procedimiento de enajenación voluntaria. Alega lesión enorme.

ANTECEDENTES



El 30 de enero de 1998, Pedro Uribe A. Sucesores Ltda. a través de apoderado judicial, formuló **demanda de controversias contractuales** contra el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Solicitó la rescisión del contrato por lesión enorme. En apoyo de las pretensiones, afirmó que celebró un contrato de compraventa sobre un inmueble tras un procedimiento de enajenación voluntaria y que el valor del contrato fue inferior a la mitad del justo precio.

El 4 de mayo de 1998, se admitió la demanda y se ordenó su notificación. La demandada no contestó. El 7 de noviembre de 2003, se corrió traslado a las partes y al Ministerio Público para **alegar de conclusión** y presentar concepto, respectivamente. El demandante reiteró lo expuesto. La demandada adujo que cumplió el procedimiento de enajenación voluntaria y que no se probó la lesión enorme. El Ministerio Público guardó silencio.

El 15 de abril de 2011, el Tribunal Administrativo de Antioquia en la **sentencia** negó las pretensiones, porque no se probó la lesión enorme. La demandante interpuso **recurso de apelación**, que fue concedido el 13 de junio de 2011 y admitido el 11 de agosto siguiente. Esgrimió que probó que el valor del contrato fue inferior a la mitad del justo precio. El 1 de septiembre de 2011, se corrió traslado para **alegar de conclusión en segunda instancia**. Las partes guardaron silencio. El Ministerio Público sostuvo que no se probó la lesión enorme.

CONSIDERACIONES

I. Presupuestos procesales

Jurisdicción y competencia

1. La jurisdicción administrativa, como guardián del orden jurídico, conoce de las controversias derivadas de la actividad contractual de las entidades públicas, según el artículo 82 CCA, modificado por el artículo 1º de la Ley 1107 de 2006. El Consejo de Estado es competente en segunda instancia para estudiar este asunto de conformidad con el artículo 129 CCA, según el cual conoce de los recursos de apelación contra las sentencias dictadas en primera instancia por los Tribunales Administrativos. Así mismo, esta Corporación es competente en razón a la cuantía



pues, de conformidad con el artículo 20.2 CPC, el valor de la pretensión mayor supera la suma prevista en el artículo 132.8 CCA¹.

Acción procedente

2. La acción de controversias contractuales es el medio de control idóneo cuando se alega la lesión enorme de un contrato (arts. 50 y 51 Ley 80, 1546 y 1602 CC y 87 CCA).

Demanda en tiempo

3. Frente a las pretensiones relativas a la configuración de la lesión enorme aducidas en la demanda, la Sala ha sostenido que, aunque el artículo 1954 CC establece que la acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años contados desde la fecha del contrato, el término aplicable en los contratos públicos es el prescrito en el artículo 136.10 CCA, por ser norma especial². El artículo 624 CGP, que modificó el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, prescribe que los términos se rigen por las leyes vigentes al momento en que empiezan a correr.

El 31 de enero de 1996 –fecha en la que se celebró el contrato de compraventa– se encontraba vigente el artículo 136 CCA, subrogado por el artículo 23 del Decreto 2304 de 1989, antes de la modificación introducida por el artículo 44 de la Ley 446 de 1998, que disponía que las acciones relativas a los contratos caducarían a los dos años de expedidos los actos o de ocurridos los hechos que den lugar a ella. Como el 31 de enero de 1996 se celebró el contrato de compraventa cuya lesión se alega [hecho probado 9.9], el término para interponer la demanda vencía el 31 de enero de 1998. Como el 30 de enero de 1998 se interpuso la demanda, el medio de control se intentó en tiempo.

¹ Se aplican las cuantías previstas en el Decreto 597 de 1988, pues era la norma vigente a la fecha de presentación de la demanda -30 de enero de 1998-. Según esta norma los tribunales administrativos conocerán en primera instancia de los procesos de controversias cuando la cuantía exceda de \$3.500.000, que según el artículo 265 CCA se reajustará en un 40% cada dos años y para el momento de presentación de la demanda era \$18.850.000.

² Cfr. Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 24 de agosto de 2000, Rad. N12850 [fundamento jurídico B2], en *Antología Jurisprudencias y Conceptos, Consejo de Estado 1817-2017 Sección Tercera Tomo A*, Bogotá, Imprenta Nacional, 2018, p. 601, disponible en: <https://cutt.ly/OQ9KFJH>.



Legitimación en la causa

4. Pedro Uribe A. Sucesores Ltda. está legitimada en la causa por activa y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá por pasiva, pues fueron las partes del contrato de compraventa objeto de la controversia [hecho probado 9.9].

II. Problema jurídico

Corresponde a la Sala determinar si se configuró la lesión enorme en un contrato de compraventa de un bien inmueble.

Análisis de la Sala

5. Como la sentencia fue recurrida por la parte demandante, la Sala estudiará el asunto de conformidad con el artículo 357 CPC.

Hechos probados

6. Las copias simples serán valoradas, porque la Sección Tercera de esta Corporación, en fallo de unificación, consideró que tenían mérito probatorio³.

7. El avalúo comercial de Colbienes del 6 de abril de 1995 (f. 10-22 c. 1), aportado por la demandante y reconocido en diligencia de reconocimiento por su autor (f. 58-59 c. 1), no será valorado como dictamen pericial por la Sala, pues no fue sometido a la contradicción establecida para ese medio de prueba, con el fin de que se pudiera pedir su aclaración, corrección u objeción por error grave, de conformidad con los numerales 1 y 4 del artículo 238 CPC⁴.

8. La parte demandante solicitó, en el recurso de apelación, que se decretara como prueba de oficio un dictamen pericial en caso de que el practicado en el proceso no

³ Cfr. Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 28 de agosto de 2013, Rad. 25.022 [fundamento jurídico 1]. El Magistrado Ponente no comparte este criterio jurisprudencial, sin embargo lo respeta y acoge. Los argumentos de la inconformidad están en la aclaración de voto a la sentencia del 22 de octubre de 2015, Rad. 26.984. Estas providencias se pueden consultar en *Antología Jurisprudencias y Conceptos, Consejo de Estado 1817-2017 Sección Tercera Tomo B*, Bogotá, Imprenta Nacional, 2018, pp. 363, 364 y 365, respectivamente, disponible en <https://bit.ly/3gijduK>.

⁴ Cfr. Consejo de Estado, Sección Tercera, auto del 3 de marzo de 2010, Rad. 37.269 [fundamento jurídico 2].



acreditara la lesión enorme. El decreto de pruebas de oficio no procede a solicitud de parte, sino que el juez por iniciativa propia decide si las decreta⁵. La Sala, pues, no estaba obligada a decretar prueba alguna, y tomará la decisión con fundamento en las pruebas allegadas al proceso.

9. De conformidad con los medios probatorios allegados oportunamente, se demostraron los siguientes hechos:

9.1. El 28 de julio de 1994, el consultor jurídico del Área Metropolitana del Valle de Aburrá –en oficio n.º 111-001722 a la Directora de Catastro Municipal de Medellín– solicitó que se realizara un avalúo de un lote de terreno, identificado con matrícula n.º 01N-357769, de propiedad de Pedro A. Uribe Sucesores Ltda. con un área de 14.243 mts 2, según da cuenta copia simple del oficio (f. 94 c. 1).

9.2. El 19 de agosto de 1994, la Dirección de Catastro del Municipio de Medellín realizó un avalúo administrativo sobre el lote de terreno de propiedad de Pedro A. Uribe Sucesores Ltda. con un área aproximada de 14.234 mts 2, por un valor total de \$377.154.000, según da cuenta copia simple del avalúo administrativo (f. 95-98 c. 1).

9.3. El 16 de septiembre de 1994, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá –en oficio n.º 002520 a Pedro A. Uribe Sucesores Ltda.– presentó una oferta de compra de un inmueble de propiedad de la sociedad para destinarlo a uso público, según da cuenta copia simple del oficio (f. 100-107 c. 1).

9.4. El 21 de septiembre de 1994, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá –en oficio n.º 002308 al Registrador de Instrumentos Públicos-Zona Norte de Medellín– solicitó que se inscribiera la oferta en el folio de matrícula inmobiliaria n.º 001-357769, según da cuenta copia simple del oficio (f. 115 c. 1).

9.5. El 23 de septiembre de 1994, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín inscribió la oferta de enajenación voluntaria realizada por el Área

⁵ Cfr. Consejo de Estado, Sección Tercera, auto del 24 de enero de 2007, Rad. n.º. 32.004 [fundamento jurídico II, párrafo 6] y auto del 8 de junio de 2021, Rad. n.º. 64.560 [fundamento jurídico 4].



Metropolitana del Valle de Aburrá a Pedro A. Uribe Sucesores Ltda., según da cuenta el certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula n.º 01N-357769 (f. 64-65 c. 1).

9.6. El 26 de septiembre de 1994, Pedro A. Uribe Sucesores Ltda. —en comunicación al Área Metropolitana del Valle de Aburrá— presentó una contraoferta de \$400.000.000 por el lote como cuerpo cierto o el valor metro cuadrado que diera como resultado, según da cuenta copia simple de la comunicación (f. 110-114 c. 1).

9.7. El 29 de junio de 1995, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín inscribió una modificación a la oferta de enajenación voluntaria realizada por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá a Pedro A. Uribe Sucesores Ltda., según da cuenta el certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula n.º 01N-357769 (f. 64-65 c. 1).

9.8. El 20 de noviembre de 1995, Pedro A. Uribe Sucesores Ltda. —en comunicación al Área Metropolitana del Valle de Aburrá— consignó que el Departamento de Catastro de Medellín había modificado el avalúo y redujo el área base del bien a 8.825.40 mts² y que, «consciente de su situación de grave inferioridad para controvertir el precio de la compra», aceptaba vender el bien bajo esas condiciones a un precio de \$370.666.800, según da cuenta copia simple de la comunicación (f. 23-24 c. 1).

9.9. El 31 de enero de 1996, Pedro Uribe A. Sucesores Ltda. suscribió contrato mediante el cual se obligó a transferir al Área Metropolitana del Valle de Aburrá, a título de venta, el dominio del lote de terreno denominado «Lote Sector Occidental» de una extensión de 8.825.40 mts², ubicado en el municipio de Medellín entre la carrera 63, el puente Acevedo y la Vía Regional, para destinarlo al uso público, por valor de \$370.666.800, según da cuenta copia auténtica de la escritura pública n.º 75 de la Notaría 27 de Medellín (f. 2-5 c. 1).

9.10. El 22 de marzo de 1996, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín inscribió la escritura pública n. 75 de la Notaría 27 de Medellín, según da



cuenta el certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula n.º 01N-357769 (f. 64-65 c. 1).

El régimen del contrato

10. El artículo 1 de la Ley 80 de 1993 establece que esa ley tiene por objeto disponer las reglas y principios que rigen los contratos de las entidades estatales. En consonancia, el literal a) del numeral 1 del artículo 2, definió, para los solos efectos de esta ley, que las áreas metropolitanas serían entidades estatales.

El estatuto de contratación regula particularmente cinco materias propias del régimen de la contratación: (i) capacidad: dentro de la cual están las inhabilidades, incompatibilidades, conflictos de interés, los consorcios y uniones temporales –que pueden celebrar contratos sin ser personas jurídicas– y el registro único de proponentes; (ii) la selección objetiva, que abarca los procedimientos de selección de contratistas; (iii) el perfeccionamiento y la forma del contrato, la urgencia manifiesta y algunos tipos de contratos; (iv) algunos aspectos relativos a su ejecución como el manejo de riesgo, la ecuación contractual y las denominadas «potestades excepcionales» y (v) la liquidación del contrato y la de solución de controversias.

En lo demás, la Ley 80 de 1993 prescribe que, por regla general, los contratos que celebren las entidades, a que se refiere el artículo 2 de ese estatuto, se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes (arts. 13, 23, 28, 32, 40, 44 y 45 de la Ley 80 de 1993 y art. 2 CC), salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley. De modo que el contrato estatal se rige por las disposiciones comerciales y civiles, salvo lo previsto por las normas de orden público en la Ley 80 y sus modificaciones (arts. 5.1 Ley 57 de 1887 y 3º de la Ley 153 de 1887)⁶.

Como el 31 de enero de 1996, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá suscribió el contrato de compraventa con Pedro A. Uribe Sucesores Ltda. [hecho probado 9.9], a sus contratos se aplica, además del derecho privado, la regulación especial

⁶ Cfr. Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección C, sentencia de 28 de febrero de 2020, Rad. 31.628 [fundamento jurídico 4].



prevista en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Adquisición de predios en la Ley 9ª de 1989 por enajenación voluntaria

11. La Ley 9 de 1989 dispuso un marco legal para que los municipios pudieran organizar y planificar el desarrollo de su territorio, a través de facultades e instrumentos de delimitación de los usos del suelo, adquisición de bienes inmuebles destinados para la realización de fines de utilidad pública o interés social, legalización de títulos para vivienda de interés social, gestión urbanística e instrumentos de intervención de la propiedad como la expropiación y la extinción de dominio de inmuebles urbanos.

La adquisición de inmuebles a través del procedimiento administrativo que previó la Ley 9 de 1989 está subordinada a unos presupuestos legales. Los predios deben ser necesarios para el desarrollo de proyectos, obras o actividades con fines de utilidad pública o interés social. Deben, además, ser consonantes con los usos del suelo y objetivos de los planes de ordenamiento territorial, como planes de vivienda de interés social, preservación del patrimonio cultural, ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social, de ampliación, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos, ejecución de obras públicas, constitución de zonas de reservas⁷, entre otros (artículo 10).

Esta adquisición se lleva a cabo, en primer término, a través de una etapa de enajenación voluntaria que, de no lograrse, abre paso a la fase de expropiación, que puede ser administrativa o judicial. El procedimiento de adquisición por enajenación voluntaria inicia con la oferta de compra que hace la administración al propietario del inmueble, contenida en un oficio que envía el representante legal de la entidad adquirente. El oficio debe contener la oferta propiamente dicha, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación y la expropiación, la identificación precisa del inmueble y el precio base de negociación (art. 13). El precio base de negociación se fundamenta en un avalúo efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se debe anexar a la oferta de compra.

⁷ Cfr. Consejo de Estado. Sección Tercera, sentencia del 4 de abril de 2002, Rad. 13.642 [fundamento jurídico B.1].



Reunidos estos elementos en el oficio, la entidad adquirente debe inscribirlo en el folio de matrícula inmobiliaria cinco días después de su notificación al propietario y a partir de allí el inmueble queda fuera del comercio y con una afectación al interés general, que impide que sobre el mismo se concedan licencias de construcción o permisos de funcionamiento para actividades comerciales o industriales. Este oficio no es un acto administrativo, porque la norma dispone que no es susceptible de recurso o acción ante la jurisdicción contencioso administrativa.

Según el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que introdujo modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria, el precio de adquisición será igual al valor comercial que determine el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por peritos privados inscritos en las lonjas y se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra.

Este procedimiento puede terminar de dos formas: (i) con la aceptación de la oferta de compra por parte del propietario y la consecuente suscripción de un contrato de promesa de compraventa o compraventa o (ii) con el inicio del procedimiento de expropiación si transcurridos treinta días desde la recepción de la comunicación no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, según el artículo 61 citado.

12. Cuando las partes suscriban un contrato de promesa de compraventa o compraventa en un procedimiento de enajenación voluntaria, podrán pedir la lesión enorme⁸. En efecto, aunque el legislador estableció un procedimiento para establecer el valor del bien que involucra entidades especializadas y expertos en la materia, cuando el demandante demuestre la configuración de la lesión enorme, el juez deberá declararla.

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá y Pedro Uribe A. Sucesores Ltda. celebraron el contrato de compraventa cuya lesión enorme se alega en el marco de

⁸ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 20 de noviembre de 1980 [fundamento jurídico 6], Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia del 9 de diciembre de 1999 [fundamento jurídico 4], Consejo de Estado, Subsección A, sentencia del 20 de noviembre de 2020 [fundamento jurídico 3.3], Subsección B, sentencia del 5 de mayo de 2020 [fundamento jurídico 37].



un procedimiento de enajenación voluntaria [hecho probado 9.3]. La Sala procederá, pues, a estudiar si se configuró la lesión enorme en ese contrato.

Lesión enorme

13. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y su fuerza obligatoria solo desaparece por mutuo disenso o por causas legales (art. 1602 CC). Debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que, por ley, pertenecen a ella (arts. 1603 CC y 871 C.Co). Los contratos, pues, se celebran para ejecutarse.

14. Con arreglo al derecho privado –régimen general del contrato estatal, salvo disposición legal especial en contrario (arts. 13, 23, 28, 32, 40, 44 y 45 de la Ley 80 de 1993 y art. 2 CC)–, *la lesión enorme* se configura cuando una persona, como consecuencia de un acto jurídico realizado por ella, sufre una desproporción entre las ventajas que le reporta el acto y los sacrificios que tiene que hacer para lograrlas⁹. Esta figura, cuyos efectos varían según el caso, procede en eventos especiales como la compraventa de bienes inmuebles (art. 1946 y ss. CC); en la permuta de bienes inmuebles (art. 1958 CC); en particiones de bienes (art. 1405 CC); en la aceptación de una asignación sucesoral (art. 1261 CC); en la estipulación de intereses en el mutuo (art. 1601 y 2231 CC); en la estipulación de intereses en la anticresis (art. 2466 CC) y en la estipulación de la cláusula penal (art. 1601 CC).

Frente al contrato de compraventa de bienes inmuebles, el artículo 1947 CC dispone que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende. El comprador sufre a su vez lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. La lesión enorme respecto a este tipo de contrato opera, pues, cuando el precio no se ajusta al límite que el legislador definió como «justo precio», entendido como aquél común o corriente al lugar donde está el bien y en el tiempo de la celebración del contrato¹⁰. Se trata de un límite objetivo aritmético fijado

⁹ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 5 de abril de 1968 [fundamento jurídico 2].

¹⁰ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 15 de marzo de 1965 [fundamento jurídico A].



por la ley, esto es, menos de la mitad del «justo precio» para el vendedor o más del doble del «justo precio» para el comprador¹¹. Límite que, se insiste, corresponde definir a la ley y que bien podría cambiar por la libertad de configuración legislativa, sin que ello contravenga normas constitucionales.

Para que opere la lesión enorme en la compraventa, se requiere que (i) se trate de la venta de bienes inmuebles (art. 1949 CC); (ii) que exista una desproporción entre el precio y el justo valor de la cosa al momento del contrato (art. 1947 CC); (iii) que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 CC); (iv) que el bien no se haya perdido material o jurídicamente en poder del comprador (art. 1951 CC) y (v) que no se trate de una venta aleatoria¹². Cuando se celebra una promesa de compraventa, la fecha de su celebración debe determinar el justo valor de la cosa para efectos de la configuración de la lesión enorme. Estudiar el justo precio al momento de la celebración del contrato prometido, desconocería la voluntad de las partes y podría desviar la institución a fines diferentes a los determinados para su establecimiento¹³.

La lesión enorme, a su vez, supone la rescisión de la compraventa. Esta figura no constituye un vicio del consentimiento, ni da lugar a la nulidad relativa del contrato, pues, por una parte, las causales de nulidad son taxativas y, por otra, las consecuencias que producen sobre el acto jurídico son diferentes¹⁴. En efecto, mientras que la nulidad puede ser declarada cualquiera haya sido la suerte de la cosa sobre la que se contrató, la lesión enorme no procede si dicha cosa se perdió en poder del comprador. La rescisión por lesión enorme puede evitarse completando el justo precio con deducción de una décima parte (art. 1948 CC), mientras que la nulidad procede aun cuando se ofrezca pagar el valor del contrato. Además, en la nulidad, en caso de mala fe, el demandado es deudor de los frutos percibidos o que hubieran podido percibirse desde el momento en que entró en

¹¹ Cfr. Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 21 de junio de 1999, Rad. 14943 [fundamento jurídico 4], en *Antología Jurisprudencias y Conceptos, Consejo de Estado 1817-2017 Sección Tercera Tomo A*, Bogotá, Imprenta Nacional, 2018, pp. 400 y 401, disponible en: <https://cutt.ly/OQ9KFJH>.

¹² Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 15 de marzo de 1965 [fundamento jurídico par. 2].

¹³ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de julio de 1969 [fundamento jurídico par. VIII] y sentencia del 20 de agosto de 1985 [fundamentos jurídicos 2 y 3].

¹⁴ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 14 de octubre de 1976 [fundamento jurídico b].



posesión de la cosa. No obstante, en la lesión enorme se deben, en todos los casos, los frutos desde la fecha de la demanda.

15. Según la demanda, se configuró lesión enorme sobre un contrato de compraventa de un bien inmueble celebrado con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Está acreditado que el 28 de julio de 1994, el consultor jurídico del Área Metropolitana del Valle de Aburrá solicitó a la Directora de Catastro Municipal de Medellín que se realizara un avalúo de un lote de terreno identificado con matrícula n.º 01N-357769 de propiedad de Pedro A. Uribe Sucesores Ltda. de un área de 14.243 mts 2 [hecho probado 10.1]. El 19 de agosto de 1994, la Dirección de Catastro del Municipio de Medellín realizó un avalúo administrativo sobre el lote de terreno de propiedad de Pedro A. Uribe Sucesores Ltda. con un área aproximada de 14.234 mts 2, por un valor total de \$377.154.000 [hecho probado 9.2].

El 16 de septiembre de 1994, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá realizó una oferta de compra sobre el inmueble a la sociedad para destinarlo a uso público [hecho probado 9.3], que fue inscrita por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín [hecho probado 9.5]. El 26 de septiembre de 1994, Pedro A. Uribe Sucesores Ltda. presentó una contraoferta de \$400.000.000 por el lote como cuerpo cierto o el valor metro cuadrado que diera como resultado [hecho probado 9.6]. El 29 de junio de 1995, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín inscribió una modificación a la oferta de enajenación voluntaria realizada por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá a Pedro A. Uribe Sucesores Ltda. [hecho probado 9.7]. El 20 de noviembre de 1995, Pedro A. Uribe Sucesores Ltda. envió una comunicación al Área Metropolitana del Valle de Aburrá en la que «consciente de su situación de grave inferioridad para controvertir el precio de la compra» aceptó la venta de 8.825.40 mts 2 por valor de \$370.666.800 [hecho probado 9.8].

El 31 de enero de 1996, Pedro Uribe A. Sucesores Ltda. suscribió contrato mediante el cual se obligó a transferir al Área Metropolitana del Valle de Aburrá, a título de venta, el dominio del lote de terreno denominado «Lote Sector Occidental» de una extensión de 8.825.40 mts 2, ubicado en el municipio de Medellín entre la carrera



63, el puente Acevedo y la Vía Regional, para destinarlo al uso público, por \$370.666.800 [hecho probado 9.9] y el 22 de marzo de 1996, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín inscribió la escritura pública correspondiente [hecho probado 9.10].

16. El artículo 233 CPC dispone que la peritación constituye un medio de prueba a través del cual se constatan hechos relevantes para el litigio, que exigen de especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. La ley procesal determina que la pericia debe contener dos partes relacionadas entre sí: el proceso cognoscitivo y las conclusiones. El primero supone una relación detallada de las operaciones practicadas y de sus resultados, exigencia lógica que implica brindar una explicación clara sobre cuáles fueron los instrumentos, materias y sustancias empleadas, que constituyen el soporte y garantía de credibilidad de sus conclusiones. El segundo impone que tales conclusiones se ajusten a los principios de la ciencia, arte o técnica aplicada y respondan de forma concreta, clara, ordenada y sin ambigüedades a todos los puntos sometidos a su consideración por las partes.

Las conclusiones del dictamen deben tener justificación no solo en la opinión del experto, sino en soportes que ofrezcan respaldo a su labor. Estos soportes brindan firmeza al dictamen y el perito puede acudir a exámenes o investigaciones que le permitan elaborar un concepto preciso y detallado, tal como lo prevé el artículo 237.6 CPC. En armonía, el artículo 241 CPC ordena que el juez deberá analizar la conducencia en relación con el hecho que se pretende probar y la competencia del perito. De modo que, es preciso verificar que (i) no se acredite objeción por error grave; (ii) esté debidamente fundamentado, con conclusiones claras y precisas; (iii) se haya permitido su contradicción y (iv) otras pruebas no lo desvirtúen.

En el proceso se practicó un dictamen pericial para determinar el justo precio del inmueble vendido (f. 117-120 c. 1), que fue objeto de aclaración y complementación (f. 126 c.1). La perito estudió el avalúo comercial de Colbienes que fue allegado junto con la demanda [núm. 7] y sostuvo que realizó averiguaciones con otros expertos y con vecinos del sector sobre el valor indicado por Colbienes. Conceptuó que la suma estimada en ese avalúo comercial del bien objeto de la demanda era el correcto –\$750.159.000– y que, por ello, la entidad debía pagar \$796.167.011 al



demandante, que corresponde cifra actualizada de la diferencia con el precio pagado menos una décima parte. En la aclaración y complementación del dictamen (f. 126 c. 1), la perito concluyó que no tuvo en cuenta el avalúo realizado por la Dirección de Catastro Municipal de Medellín que obraba en el expediente, dado que al provenir de una oficina de catastro, no consultaba los precios comerciales.

La perito se limitó a estudiar el avalúo de Colbienes que se allegó al expediente – que no puede ser valorado como dictamen pericial [núm. 7]– y a sostener que, en su opinión, merecía mayor credibilidad que el realizado por la Dirección de Catastro de Medellín, con fundamento en consultas a otros expertos y a vecinos del sector. Sin embargo, no allegó los soportes de estas averiguaciones. No brindó, pues, explicación técnica ni soporte alguno que fundamentara en debida forma los resultados expuestos. Por ello, la Sala no acoge el dictamen pericial, porque su fundamento carece de firmeza y precisión y no tiene eficacia probatoria, a la luz de lo dispuesto en los artículos 233, 237 y 241 CPC.

Las pruebas allegadas al proceso permiten concluir que Pedro Uribe A. Sucesores Ltda., tras un procedimiento de enajenación voluntaria, vendió al Área Metropolitana del Valle de Aburrá el lote de terreno denominado «Lote Sector Occidental» por \$370.666.800. No obstante, no obra prueba alguna que permita conocer el justo precio del bien al momento de la celebración del contrato. La Sala resalta –como lo tiene determinado la jurisprudencia civil– la importancia de la prueba pericial que, sin dejar de lado la libre valoración probatoria, resulta de particular importancia para determinar el «justo precio»¹⁵. No se acreditó, entonces, que el valor del contrato fuera inferior a la mitad del «justo precio».

17. Según el artículo 1757 CC, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta. De modo que, el acreedor debe demostrar el surgimiento de la obligación con la prueba del hecho jurídico generador de la misma o el deudor –si excepciona– debe probar su extinción (carga de la prueba). Al demandante, pues, es a quien le corresponde probar hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones¹⁶. En concordancia, el artículo 177 CPC, aplicable por remisión

¹⁵ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 6 de marzo de 1987 [fundamento jurídico p.2].

¹⁶ Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 13 de febrero de 1936 [fundamento jurídico párr. 10] en *Gaceta Judicial*, Tomo XLIII n.º. 1907 - 1908, pp. 334 - 336 y sentencia del 13 de enero de 1971 [fundamento jurídico IV párr. 4] en *Gaceta Judicial*, Tomo CXXXVIII, n.º. 2340 a 2345, p. 24.



15
Expediente n.º 41.564
Demandante: Pedro Uribe A. Sucesores Ltda.
Niega pretensiones

expresa de los artículos 168 y 267 CCA, prevé que las partes deben probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persiguen.

Como el demandante no acreditó la configuración de la lesión enorme al no acreditar que el valor del contrato fue inferior a la mitad del justo precio, la Sala confirmará la sentencia apelada.

18. De conformidad con el artículo 171 CCA, modificado por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998, no hay lugar a condenar en costas, porque no se evidencia que la parte haya actuado con temeridad o mala fe.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección C, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

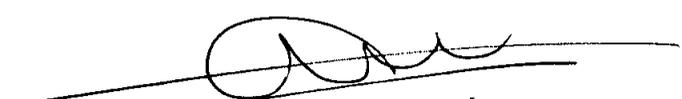
PRIMERO: CONFÍRMASE la sentencia del 15 de abril de 2011 proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

TERCERO: En firme esta providencia, **DEVUÉLVASE** el expediente al Tribunal.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


NICOLÁS YEPES CORRALES
Presidente de la Sala
Aclaro voto


JAIME ENRIQUE RODRÍGUEZ NAVAS
Aclaro voto

JFB/PT


GUILLERMO SÁNCHEZ LUQUE

