



---

*Expediente: 05001-23-31-000-2010-02079-01 (54947)*  
*Demandantes: Oscar Alonso Velásquez Lema y otro*

**CONSEJO DE ESTADO**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**  
**SECCIÓN TERCERA**  
**SUBSECCIÓN C**

**Magistrado ponente: JAIME ENRIQUE RODRÍGUEZ NAVAS**

**Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022)**

**Radicado número:** 05001-23-31-000-2010-02079-01 (54947)  
**Demandantes:** Oscar Alonso Velásquez Lema y otro  
**Demandado:** Empresas Públicas de Medellín (EPM)  
**Referencia:** Acción de controversias contractuales

**Tema:** Lesión enorme.

**Subtema 1:** Procedencia de la lesión enorme en los procedimientos de enajenación voluntaria.

**Subtema 2:** Naturaleza y valor probatorio de los informes de expertos.

**Subtema 3:** Valoración de la prueba pericial para determinar el justo precio y, en consecuencia, la lesión enorme alegada. **Subtema 4:** En el avalúo comercial de los bienes sometidos a procesos de enajenación y adquisición voluntaria no puede tenerse en cuenta el incremento o la plusvalía que el anuncio de la obra a construir hubiese generado.

## **SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA**

---

La Subsección resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte accionante contra la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Cuarta de Decisión, el 29 de enero de 2015, que negó las pretensiones de la demanda.

### **I. SÍNTESIS DEL CASO**

Empresas Públicas de Medellín celebró con Oscar Alonso Velásquez Lema y Juan Alberto Aristizábal Giraldo un contrato de compraventa sobre un predio denominado “Las Brisas”, ubicado en la vereda Montefrío del municipio de Anorí, departamento de Antioquia. Los actores afirman, en este contencioso, que el precio cancelado fue irrisorio en consideración al precio real del inmueble. Por lo tanto, solicitan que, en su condición de vendedores, se declare la rescisión del contrato por lesión enorme y se ordene completar el pago restante del justo precio del bien referido, debido a la imposibilidad material de restituirlo, por encontrarse destinado a la operación de la Hidroeléctrica Porce III.

### **II. ANTECEDENTES**

#### **2.1. La demanda**



2.1.1. El trece (13) de octubre de dos mil diez (2010)<sup>1</sup>, Oscar Alonso Velásquez Lema y Juan Alberto Aristizábal Giraldo presentaron, con fundamento en los hechos referidos en la síntesis del caso, **demanda** en ejercicio de la acción de controversias contractuales, contra Empresas Públicas de Medellín (en adelante, “EPM”), con las siguientes pretensiones:

*“PRIMERA: Se declare que EPM es patrimonial y administrativamente responsable de la totalidad de los daños y perjuicios que se les han ocasionado a los solicitantes [...], a través del pago de injusto precio en la celebración del contrato de compraventa del bien inmueble [...], de que cuenta la escritura pública número 309 de la Notaría Única del Circulo notarial de Amalfi del 28 de agosto de 2008.*

*SEGUNDA: Que se declare que el demandado administrativamente ocasionó una lesión enorme a los vendedores [...], en la celebración del contrato de compraventa del bien inmueble [...].*

*TERCERA: Que como consecuencia de la anterior declaración, se rescinda por lesión enorme el contrato anteriormente descrito.*

*CUARTA: Que se de la opción al demandado de completar el justo precio con la deducción del 10% que señala la Ley civil en su artículo 1948 del Código Civil, del valor comercial del bien inmueble descrito, al momento de la negociación, con la actualización respectiva del dinero.*

*QUINTA: Que se ordene al demandado [sic] a dar cumplimiento a la sentencia en los términos de los artículos 176, 177 y 178 del Código Contencioso Administrativo.*

*SEXTA: Se condene en costas y agencias en derecho al demandado”.*

2.1.2. El 7 marzo de 2011<sup>2</sup>, los accionantes **subsananon la demanda** respecto a la estimación razonada de la cuantía y refirieron que:

*“El valor de la pretensión que debe ser reconocida es [sic] por un valor de \$607.220.898, suma esta que resulta teniendo en cuenta el valor comercial del predio sustentado en el avalúo comercial para la fecha en que se realizó la compraventa, avalúo que se encuentra anexo a la demanda, y que es por un valor de \$977.371.270, de esta suma deducimos el 10% que le faculta el artículo 1948 del Código Civil, para que si así lo quiere el demandado complete el justo precio, dándonos así un valor de \$879.634.143 y de este ultimo valor se resta ña sima recibida inicialmente en la compraventa que fue por \$272.413.245, es decir, que bien para que el demandado complete el justo precio debería reembolsar la suma de \$607.220 ya dicho”.*

## **2.2. El trámite procesal relevante en primera instancia**

2.2.1. El 12 de mayo de 2011<sup>3</sup>, el Tribunal **admitió** la demanda y, posteriormente, **notificó** el auto admisorio en debida forma<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Folios 1 a 3 del cuaderno 1.

<sup>2</sup> Folio 62 del cuaderno 1.

<sup>3</sup> Folio 67 del cuaderno 1.

<sup>4</sup> Folio 69 del cuaderno 1.



2.2.2. EPM **contestó** la demanda, con oposición a la totalidad de las pretensiones en ella formuladas<sup>5</sup>. Como argumentos defensivos, expresó que el contrato objeto de controversia se pactó bajo un justo precio, calculado con base en un avalúo realizado el 29 de junio de 2004 y ajustado con el IPC vigente para el 30 de junio de 2008, en consecuencia, no se configuró la lesión enorme alegada por los actores. Como excepciones, el actor propuso las siguientes: **i)** caducidad de la acción; **ii)** pago del justo precio; **iii)** falta de prueba de la suma reclamada; **iv)** inexistencia de la obligación de pago; **v)** cumplimiento del contrato; **vi)** mala fe del señor Aristizábal Giraldo.

2.2.3. La autoridad judicial de primer grado **abrió a pruebas el proceso**<sup>6</sup> y, una vez concluida la etapa probatoria, **corrió traslado** a las partes y al Ministerio Público para que aquellas alegaran de conclusión y este rindiera concepto de fondo<sup>7</sup>.

2.2.4. EPM<sup>8</sup> y la parte accionante<sup>9</sup> **alegaron de conclusión**, con reiteración de lo argumentado en oportunidades anteriores. El Ministerio Público guardó silencio.

### 2.3. La sentencia recurrida

El 29 de enero de 2015<sup>10</sup>, el Tribunal decidió: **i)** declarar no probada la excepción de caducidad de la acción; **ii)** declarar impróspera la objeción por error grave propuesta por la parte demandada contra el dictamen pericial y su aclaración<sup>11</sup>; y **iii)** denegar las pretensiones de la demanda.

Como fundamento de la desestimación de las pretensiones, el *a quo* consideró que la parte actora “no acreditó la existencia de la lesión enorme –cuya carga le competía por ser quien la alega–, ya que no hay certeza respecto a que el valor determinado en el dictamen pericial practicado en este proceso corresponda al justo precio del bien inmueble objeto de la compraventa para la fecha en la cual se celebró el contrato, y tampoco milita en el plenario otro medio de convicción que permita constatar tal supuesto”. Específicamente, en lo que respecta a la desestimación del avalúo presentado en el dictamen referido, consideró que “el perito no tuvo en cuenta las condiciones reales del inmueble a la fecha en que se celebró el contrato de compraventa”. Por lo tanto, no puede acogerse como “valor comercial de la finca Las Brisas, para el mes de agosto de 2008, el valor de esta a noviembre de 2012 con la aplicación negativa del IPC [...], porque ello implica tener como iguales las condiciones físicas, sociales, técnicas y económicas del inmueble en uno y otro momentos, lo cual no es admisible, teniendo en cuenta las modificaciones que sobre tales factores se surten por el solo paso del tiempo, y más en este caso, en el que media la posible y ostensible valorización generada por el proyecto Porce III con posterioridad a la negociación de las partes”.

<sup>5</sup> Folios 71 a 98 del cuaderno 1.

<sup>6</sup> Folios 317 a 318 del cuaderno 1.

<sup>7</sup> Folio 416 del cuaderno 1.

<sup>8</sup> Folios 417 a 449 del cuaderno 1.

<sup>9</sup> Folios 450 a 451 del cuaderno 1.

<sup>10</sup> Folios 452 a 463 del cuaderno principal.

<sup>11</sup> Los fundamentos de esta decisión serán expuestos al tratar la acreditación del precio justo, en el apartado 6.3.3.5 de esta providencia.



## 2.4. El recurso de apelación

El 5 de marzo de 2015<sup>12</sup>, la parte actora recurrió la decisión antedicha, con el fin de que sea revocada y, en su lugar, se acceda a las pretensiones de la demanda. Al punto, consideró que el avalúo rendido por el auxiliar de justicia en este proceso fue minucioso, detallado y preciso. Además aseguró que, contrario a lo afirmado por el *a quo*, dicho *“avalúo solo tuvo en cuenta las condiciones físicas, sociales, técnicas y económicas para la fecha de la venta, estos es el año 2008, y no las del 2012”*. Por lo tanto, refirió que se le debe dar pleno valor probatorio a su contenido, con el que se demuestra la configuración de la lesión enorme alegada en la demanda.

## 2.5. El trámite procesal relevante en segunda instancia

2.5.1. El 9 de septiembre de 2015, esta Corporación **admitió** el recurso formulado<sup>13</sup>. Luego, **corrió traslado** a las partes y al Ministerio Público para que aquellas alegaran y este conceptuara en esta instancia<sup>14</sup>.

2.5.2. EPM **presentó alegatos finales**<sup>15</sup>, con el fin que se mantenga la sentencia de primera instancia, porque de acuerdo con las pruebas practicadas en el proceso se puede establecer con certeza que: (i) *“no se configura la lesión enorme que trata hacer ver el demandante, ya que EPM siempre negoció con los precios justos y reales para un bien que se encontraba cobijado por una declaratoria de utilidad pública para el proyecto Porce II”*; (ii) *“para la fecha de negociación definitiva con los hoy demandante, esto es el año 2008, no solo se ajustó el avalúo, sino que se actualizó con el IPC”*; y (iii) contrario a lo afirmado por los accionantes en la apelación, *“las conclusiones de la experticia son contundentes al aseverar que se valora a precios del predio y construcciones del año 2012”*. Los demás sujetos procesales guardaron silencio.

2.5.3. El 2 de junio de 2017, Juan Alberto Aristizábal Giraldo (uno de los integrantes de la parte actora) **presentó cesión de la totalidad de los derechos litigiosos** que ostenta en este asunto en favor de Oscar Alonso Velásquez Lema (el otro integrante de la parte actora)<sup>16</sup>.

2.5.4. El magistrado ponente **corrió traslado** de la cesión de derecho litigiosos, con el fin de que la parte contraria manifestará su aceptación<sup>17</sup>. EPM guardó silencio

2.5.5. Encontrándose la solicitud para su resolución, este despacho se percató de que el escrito de cesión no fue radicado por intermedio de apoderado judicial, en consecuencia, **solicitó su ratificación**, para poder resolver el fondo del asunto<sup>18</sup>.

---

<sup>12</sup> Folios 466 a 467 del cuaderno principal.

<sup>13</sup> Folio 474 del cuaderno principal.

<sup>14</sup> Folio 476 del cuaderno principal.

<sup>15</sup> Folios 477 a 509 del cuaderno principal.

<sup>16</sup> Folio 512 del cuaderno principal.

<sup>17</sup> Folio 513 del cuaderno principal.

<sup>18</sup> Folio 515 del cuaderno principal.



2.5.6. La apoderada de la parte actora **ratificó y coadyuvo la cesión de derechos litigiosos** en los términos plasmados inicialmente<sup>19</sup>.

### III. CUESTIÓN PREVIA: CESIÓN DE DERECHO LITIGIOSOS

La cesión de derechos litigiosos no se encuentra regulada por el Código Contencioso Administrativo (CCA), por lo que se aplica la remisión a la norma adjetiva civil<sup>20</sup>. Para la fecha en que la parte demandante puso en conocimiento del despacho la cesión de derechos litigiosos, ya había entrado en vigencia el Código General del Proceso (CGP) para la jurisdicción contenciosa administrativa<sup>21</sup>, por lo que, en este asunto particular, es aplicable la nueva normatividad procesal.

De conformidad con lo preceptuado por el artículo 68 del CGP<sup>22</sup> (que reprodujo en lo pertinente el artículo 68 del CPC) y en atención a que EPM no se pronunció acerca de la cesión de derecho litigiosos, la Sala **reconocerá a Oscar Alonso Velásquez Lema como litisconsorte cesionario de Juan Alberto Aristizábal Giraldo**. Lo anterior, en el entendido que la norma procesal enunciada prescribe que la calidad en la que actuará el adquirente de derechos litigiosos dentro de un proceso judicial dependerá de la aceptación expresa de la parte contraria, pues si lo hace, sustituye en el proceso a la parte que ha transferido el derecho litigioso, en caso contrario, puede intervenir únicamente como litisconsorte de la misma.

### IV. PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con los fundamentos del fallo de primera instancia y los términos del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, la Sala se plantea el siguiente interrogante:

¿Probó la parte actora, mediante el dictamen pericial practicado dentro del presente proceso, haber sufrido lesión enorme por no haber recibido el justo precio respecto del inmueble denominado “Las Brisas”, adquirido por EPM mediante el contrato de compraventa contenido en la escritura pública núm. 309 del 28 de agosto de 2008?

### V. HECHOS PROBADOS

Con antelación a la resolución del problema jurídico planteado, se procederá a reseñar los hechos que se consideran relevantes para dar respuesta al problema jurídico y que se encuentran plenamente probados. En vista de que la mayor parte de los documentos allegados al *sub lite* son **copias simples**, se reitera el criterio

<sup>19</sup> Folio 518 del cuaderno principal.

<sup>20</sup> CCA. “Artículo 267. *En los aspectos no contemplados en este Código se seguirá el Código de Procedimiento Civil en lo que sea compatible con la naturaleza de los procesos y actuaciones que correspondan a la jurisdicción en lo Contencioso Administrativo*”.

<sup>21</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sala Plena de lo Contencioso Administrativo, providencia de unificación del 25 de junio de 2014.

<sup>22</sup> CGP. “Artículo 68. [...] *El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso, podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente*”.



establecido por la Sala Plena de la Sección Tercera<sup>23</sup> frente al valor como prueba de estas, cuando han obrado en el plenario a lo largo del proceso y han sido objeto de contradicción por ambas partes, sin que las tacharan de falsas, evento —como el presente— en el que serán susceptibles de valoración e idoneidad para determinar la convicción del juez frente a los hechos materia de litigio.

5.1. El 7 de junio de 2001, Juan Alberto Aristizábal Giraldo transfirió a título de venta, en las proporciones del 70% para Gloria Elena Duque Carmona y 30% para Oscar Alonso Velásquez Lema, el derecho de dominio y posesión que ostentaba sobre el bien inmueble denominado “Las Brisas”, ubicado en la vereda Montefrío del municipio de Anorí, departamento de Antioquia, con una extensión aproximada de 80 hectáreas, por un precio de \$15´000.000. Esto fue acreditado con la escritura pública núm. 538 otorgada ante la Notaría Segunda del Círculo de Rionegro<sup>24</sup>, que se registró en la anotación núm. 10 del folio de matrícula inmobiliaria número 003-0005361<sup>25</sup>.

5.2. El 3 de julio de 2002<sup>26</sup>, el señor Aristizábal Giraldo formuló, ante los Juzgados Civiles del Circuito de Antioquia, demanda ordinaria por lesión enorme contra los señores Duque Carmona y Velásquez Lema, con la pretensión que se declare la rescisión del contrato de compraventa que se realizó sobre la finca “Las Brisas”; proceder que se registró en la anotación núm. 11 del folio de matrícula inmobiliaria número 003-0005361<sup>27</sup>.

5.3. El 16 de abril de 2003<sup>28</sup>, el Ministerio de Minas y Energía expidió la Resolución 050, mediante la cual declaró *“de utilidad pública e interés social el área necesaria para la construcción de las obras del proyecto hidroeléctrico denominado Porce III, en favor de EPM”*. Entre el área mencionada se encontraba el predio “Las Brisas”, por lo que efectivamente fue afectado, tal y como consta en la anotación núm. 12 del folio de matrícula inmobiliaria número 003-0005361<sup>29</sup>.

5.4. El 1 de junio de 2004<sup>30</sup>, el Juez Primero Civil del Circuito de Rionegro resolvió, en primera instancia, sobre la demanda ordinaria de lesión enorme presentada por el señor Aristizábal Giraldo, en el sentido de negar las súplicas en ella formuladas. Asimismo, en la sentencia referida se indicó que, con anterioridad a lo resuelto, el actor había llegado a un acuerdo conciliatorio con el codemandado, Oscar Alonso Velásquez Lema (propietario del 30% del inmueble objeto de controversia). Finalmente, se observa que contra la decisión denegatoria el accionante interpuso recurso de apelación.

---

<sup>23</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sección Tercera, sentencia de unificación del 28 de agosto de 2013, exp. 25022.

<sup>24</sup> Folios 113 a 118 del cuaderno 1.

<sup>25</sup> Folios 109 a 110 del cuaderno 1.

<sup>26</sup> Folios 150 a 161 del cuaderno 1.

<sup>27</sup> Folios 109 a 110 del cuaderno 1.

<sup>28</sup> Folios 105 a 108 del cuaderno 1.

<sup>29</sup> Folios 109 a 110 del cuaderno 1.

<sup>30</sup> Folios 332 a 343 del cuaderno 1.



5.5. El 29 de junio de 2004<sup>31</sup>, el departamento de bienes inmuebles de EPM suscribió, de conformidad con lo establecido en el manual de valores unitarios para el proyecto hidroeléctrico Porce III, el acta de avalúo núm. 1473 sobre el predio “Las Brisas”. En dicho documento, EPM relacionó tanto el área del inmueble como sus anexidades y concluyó:

<b>RESUMEN DEL ACTA DE AVALÚO</b>	
Terreno	\$88'826.988,00
Construcciones	\$51'598.743,53
Anexos:	
Cultivos permanentes	\$74'141.060,46
Cultivos transitorios	N/A
Bosques	N/A
Arboles maderables	\$5'438.475,07
Arboles ornamentales	N/A
Zonas de servidumbre	N/A
Sitios para torres	N/A
<b>TOTALES</b>	<b>\$220'005.267,06</b>

5.6. El 29 de junio de 2004, los señores Duque Carmona y Velásquez Lema, quienes para ese momento aparecían como propietarios inscritos de la finca “Las Brisas”, suscribieron un acuerdo de negociación sobre el inmueble mencionado, en los siguientes términos:

*“El inmueble será adquirido totalmente bajo las siguientes condiciones, así: i) área de compra 83,70 hectáreas aproximadamente requeridas para obras relacionadas con línea de transmisión, vías de infraestructura, obras civiles, zonas de protección, entre otras [...]; ii) el precio de la negociación es de \$220'000.000, suma que contempla el valor de los terrenos, construcciones, cultivos permanentes y arboles maderables. Suma que será cancelada a los propietarios de acuerdo a los porcentajes de participación en el inmueble, es decir, un 70% para la señora Duque y un 30% para el señor Velásquez”.*

5.7. El 22 de julio de 2004<sup>32</sup>, los señores Duque Carmona y Velásquez Lema suscribieron con EPM un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble mencionado, en los términos acordados en el acuerdo de negociación plasmado en precedencia.

5.8. El 26 de agosto de 2005<sup>33</sup>, el Tribunal Superior de Antioquia resolvió el recurso de apelación interpuesto por el señor Aristizábal Giraldo contra el fallo denegatoria dictado en el proceso por lesión enorme mencionado en párrafos anteriores, en los siguientes términos:

*“1º.) revocar la sentencia objeto de recurso de apelación [...]. 2º.) Como consecuencia de lo anterior, se decrete la rescisión del contrato de compraventa [por lesión enorme] del inmueble de matrícula 003-0005361 de la Oficina de*

<sup>31</sup> Folios 127 a 131 del cuaderno 1.

<sup>32</sup> Folios 122 a 126 del cuaderno 1.

<sup>33</sup> Folios 344 a 348 del cuaderno 1.



*Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Amalfi, contenido en la escritura pública núm. 538 del 7 de junio de 2001. La demandada, Gloria Elena Duque Carmona para evitar la rescisión deberá restituir la suma de \$51'030.000 m. l".*

La decisión antedicha estuvo soportada en un dictamen pericial decretado y practicado en la segunda instancia del proceso mencionado<sup>34</sup>, mediante el que se determinó que, para el momento de la celebración del contrato de compraventa en controversia, el justo precio del inmueble "Las Brisas" ascendía a \$96'000.000.

5.9. Luego de la finalización del proceso judicial por lesión enorme sin que la señora Duque Carmona hubiere cancelado el monto remanente requerido para que no operara la rescisión del contrato<sup>35</sup>, los propietarios del bien inmueble "Las Brisas" pasaron a ser Juan Alberto Aristizábal Giraldo con el 70% y Oscar Alonso Velásquez Lema con el 30%, tal y como quedó consignado en la anotación núm. 14 del folio de matrícula inmobiliaria número 003-0005361<sup>36</sup>.

5.10. El 20 de febrero de 2007<sup>37</sup>, EPM realizó al señor Aristizábal Giraldo una oferta por el porcentaje de propiedad que poseía sobre el inmueble "Las Brisas", en los mismos términos que había pactado anteriormente con la señora Duque Carmona<sup>38</sup>, es decir, por \$154'003.686,94, monto correspondiente al 70% del valor total del inmueble, que ascendía a \$220'005.257,06, de conformidad con el avalúo núm. 1473 del 29 de junio de 2004<sup>39</sup>. Propuesta que fue rechazada por el interesado, quien presentó una contraoferta por un mayor precio<sup>40</sup>.

5.11. El 29 de marzo de 2007<sup>41</sup>, EPM le ratificó al señor Aristizábal Giraldo el monto de la propuesta presentada con anterioridad. Sin embargo, advirtió que esta sería indexada con base en el índice de precios al consumidor, lo que arrojaría un total de \$173'489.125,00. Propuesta que fue nuevamente rechazada por el interesado, quien presentó una contraoferta por un mayor precio<sup>42</sup>.

5.12. El 22 de octubre de 2007<sup>43</sup>, EPM decretó la expropiación administrativa del 70% del inmueble "Las Brisas" por un precio de \$173'489.125,00, debido a que el señor Aristizábal Giraldo no había aceptado las distintas ofertas presentadas por la empresa. Decisión que no fue recurrida por el interesado. La anterior actuación quedó registrada en las anotaciones núm. 15 y 16 del folio de matrícula inmobiliaria número 003-0005361<sup>44</sup>.

<sup>34</sup> Folios 326 a 331 del cuaderno 1.

<sup>35</sup> Folios 174 a 212 del cuaderno 1. En los documentos contenidos en dichos folios se entrevé que pese a la intención de la señora Duque Carmona de cancelar la cifra estimada por el Tribunal para que no operara la rescisión esto fue imposible pues los tramites para el pago se surtieron fuera del termino legal.

<sup>36</sup> Folios 109 a 110 del cuaderno 1.

<sup>37</sup> Folios 219 a 220 del cuaderno 1.

<sup>38</sup> Apartado 5.6.

<sup>39</sup> Apartado 5.5.

<sup>40</sup> Folio 221 del cuaderno 1.

<sup>41</sup> Folio 222 del cuaderno 1.

<sup>42</sup> Folio 223 del cuaderno 1.

<sup>43</sup> Folios 225 a 233 del cuaderno 1.

<sup>44</sup> Folios 109 a 110 del cuaderno 1.



5.13. El 27 de marzo de 2008<sup>45</sup>, EPM presentó demanda de expropiación del 70% del lote de terreno denominado “Las Brisas”, cuyo propietario era el señor Aristizábal Giraldo. El Juzgado Promiscuo del Circuito de Amalfi admitió la demanda<sup>46</sup>. La actuación anterior quedó registrada en la anotación núm. 17 del folio de matrícula inmobiliaria número 003-0005361<sup>47</sup>.

5.14. El 30 de mayo de 2008<sup>48</sup>, el señor Aristizábal Giraldo informó a EPM que pretendía aceptar la oferta presentada por dicha empresa el 29 de marzo de 2007<sup>49</sup>. Sin embargo, solicitó la revisión del inventario realizado en el 2004.

5.15. El 17 de julio de 2008<sup>50</sup>, EPM informó al señor Aristizábal Giraldo:

*“[...] que la propuesta de marzo 29 de 2009 realizada por \$173´489.125 correspondiente al 70% del inmueble ajustada a la fecha según IPC asciende a la suma de \$272.413.244 que incluye el 30% del señor Oscar Velásquez Lema. [Por consiguiente], el valor de la negociación según porcentajes de participación será los siguientes: a Juan Alberto Aristizábal le corresponde el 70 % del valor total, es decir, \$190´689.270,80 y a Oscar Velásquez Lema el 30%, \$81´723.973,20, menos los pagos realizados a la fecha [...]. De ser aceptada esta propuesta EPM procederá a terminar la demanda de expropiación [...], previa protocolización de la escritura e ingreso a la Oficina de registro de Amalfi”.*

La propuesta de EPM; fue aceptada en todas sus partes por el señor Aristizábal Giraldo<sup>51</sup>.

5.16. El 5 de agosto de 2008<sup>52</sup>, los señores Aristizábal Giraldo y Velásquez Lema suscribieron con EPM contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble “Las Brisas”, en los términos que se propusieron en las ofertas aceptadas por cada uno de ellos.

5.17. El 28 de agosto de 2008<sup>53</sup>, EPM celebró con los señores Aristizábal Giraldo y Velásquez Lema contrato de compraventa sobre el inmueble “Las Brisas”, por un precio que ascendió a \$272´413.245. El negocio jurídico referido se efectuó en la escritura pública núm. 309 otorgada ante la Notaría Única del Circulo de Amalfi, en la que constan las siguientes cláusulas relevantes:

*“PRIMERA: OBJETO. LOS VENDEDORES transfieren a título de venta a favor de LAS EMPRESAS, y estas adquieren a título de compra, con destino a la CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO HIDROELÉCTRICO PORCE III, el derecho el derecho de dominio y posesión material que tienen sobre un predio rural ubicado en la vereda Montefrío del municipio de Anorí (Antioquia), con un área de 83.692 hectáreas [...].*

<sup>45</sup> Folios 260 a 272 del cuaderno 1.

<sup>46</sup> Folio 273 del cuaderno 1.

<sup>47</sup> Folios 109 a 110 del cuaderno 1.

<sup>48</sup> Folio 276 del cuaderno 1.

<sup>49</sup> Apartado 5.11.

<sup>50</sup> Folio 277 del cuaderno 1.

<sup>51</sup> Folio 278 del cuaderno 1.

<sup>52</sup> Folios 280 a 284 del cuaderno 1.

<sup>53</sup> Folios 6 a 9 y 63 a 66 del cuaderno 1.



**SEGUNDA: TITULO DE ADQUISICIÓN.** Que los vendedores adquirieron de la siguiente forma: JUAN ALBERTO ARISTIZÁBAL GIRALDO mediante sentencia proferida el 26 de agosto de 2005 por el Tribunal Superior de Antioquia que decretó la rescisión del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 538 del 7 de junio de 2001, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Rionegro, la cual fue registrada en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Amalfi bajo la matrícula inmobiliaria No. 003-0005361, y OSCAR ALONSO VELÁSQUEZ LEMA mediante escritura pública 538 del 7 de junio de 2001, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Rionegro, negocio ratificado en la conciliación parcial en proceso ordinario, según consta en la matrícula inmobiliaria No. 003-0005361.

**TERCERA: VALOR.** El valor de la negociación es de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON 06/100 M. L. (\$220.005.267,06), discriminados así: **1) Valor de terreno:** ochenta y ocho millones ochocientos veintiséis mil novecientos ochenta y ocho pesos m. l. (\$88.826.988). **2) Construcciones:** cincuenta y un millones quinientos noventa y ocho mil setecientos cuarenta y tres pesos con 53/100 m. l. (\$51.598.743,53). **3) Valor cultivos permanentes:** setenta y cuatro millones ciento cuarenta y un mil sesenta pesos con 46/100 m. l. (\$74.141.060,46). **4) Valor árboles maderables:** cinco millones cuatrocientos treinta y ocho mil cuatrocientos setenta y cinco pesos con 07/100 m. l. (\$5.438.475,07). **Parágrafo:** De conformidad con el Manual de Valores Unitarios, el valor total inicial del contrato de \$220.005.267,06, se ajusta a la fecha según índice de precios al consumidor – IPC en un 23.82% liquidado a partir del 29 de junio de 2004, fecha en la cual se realizó el avalúo, hasta el 30 de junio de 2008, fecha en la cual se acordó el precio de la negociación ascendiendo a la suma total de \$272.413.245,00”.

5.18. El 5 de noviembre de 2008<sup>54</sup>, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Amalfi dio por culminado el proceso de expropiación promovido por EPM sobre el bien “Las Brisas”, por acuerdo mutuo de las partes debido al arreglo extraprocesal al que llegaron. Proceder que fue registrado en la anotación núm. 19 del folio de matrícula inmobiliaria número 003-0005361<sup>55</sup>.

## VI. CONSIDERACIONES

6.1. La Sala resolverá el problema atinente al fondo de la *litis*, habida consideración de la competencia que le asiste para ello, en atención a lo dispuesto por los artículos 129<sup>56</sup> y 132.5<sup>57</sup> del CCA, y al ejercicio oportuno que de la acción hizo la parte actora, ya que presentó su demanda el 13 de octubre de 2010, esto es, dentro de los dos

<sup>54</sup> Folios 303 a 304 del cuaderno 1.

<sup>55</sup> Folios 109 a 110 del cuaderno 1.

<sup>56</sup> CCA. “Artículo 129, modificado por el artículo 44 de la Ley 446 de 1998. El Consejo de Estado, en Sala de lo Contencioso Administrativo conocerá en segunda instancia de las apelaciones de las sentencias dictadas en primera instancia por los Tribunales administrativos”.

<sup>57</sup> CCA. “Artículo 132, modificado por el artículo 40 de la Ley 446 de 1998. Los Tribunales Administrativos conocerán en primera instancia de los siguientes asuntos: [...] 5. De los referentes a contratos de las entidades estatales en sus distintos órdenes y de los contratos celebrados por entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios, cuando su finalidad esté vinculada directamente a la prestación del servicios, cuando la cuantía exceda de quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales”. En el presente caso, la demanda se presentó en el año 2010, época para la cual el salario mínimo era de \$ 515.000, por lo tanto, los 500 salarios mínimos equivalían a \$257'500.000, lo que supone que la pretensión económica de la demanda que ascendía a \$607.220.898 supera el monto legalmente exigido.



años posteriores al día siguiente en que ocurrió el hecho causante del daño<sup>58</sup>, más el lapso de suspensión del término por la presentación de la conciliación extrajudicial<sup>59</sup>. Plazo preclusivo que inició el 28 de agosto de 2008, fecha de suscripción del contrato de compraventa en el que los actores aducen haber sufrido lesión enorme<sup>60</sup>, y que finalizó el 15 de octubre de 2010, día posterior a aquel en que fue presentada la demanda que dio origen a este proceso, atendiendo a la extensión del plazo legal surgida por causa del trámite de la fallida conciliación<sup>61</sup>.

6.2. La normativa leal que rige la adquisición de inmuebles por parte de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios (ESP), como lo es EPM<sup>62</sup>, es la que en la legislación civil regula la compraventa. Esto, debido a que la Ley 142 de 1994 dispuso un régimen de derecho privado para los contratos y para los actos que estas profririeran<sup>63</sup>. Así las cosas, la sala de ha tomar en consideración el artículo 1946 del Código Civil (CC) que establece: “*el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme*”, así como el artículo 1947 *ejusdem* en cuanto prescribe que “*el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del*

<sup>58</sup> CCA “Artículo 136, modificado por el artículo 44 de la Ley 446 de 1998, [...] 10. En las relativas a los contratos, el término de caducidad será de dos (2) años, que se contará a partir del día siguiente a la ocurrencia de los motivos de hecho o derecho que les sirvan de fundamento”.

<sup>59</sup> LEY 640 de 2001. “Artículo 21. La presentación de la solicitud de conciliación extrajudicial en derecho ante el conciliador suspende el término de prescripción o de caducidad, según el caso, hasta que se logre el acuerdo conciliatorio o hasta que el acta de conciliación se haya registrado en los casos en que este trámite sea exigido por la ley o hasta que se expidan las constancias a que se refiere el artículo 20. de la presente ley o hasta que se venza el término de tres (3) meses a que se refiere el artículo anterior, lo que ocurra primero. Esta suspensión operará por una sola vez y será improrrogable”.

<sup>60</sup> Apartado 5.17.

<sup>61</sup> En principio, el cómputo del término bienal para la presentación oportuna de la presente acción vencía el 29 de agosto de 2010. No obstante, fue presentada solicitud de conciliación prejudicial el 27 de agosto de 2010 (folio 5 del cuaderno 1), es decir, a falta de 2 días para el vencimiento del plazo preclusivo. En atención a que la diligencia se declaró fallida el 13 de octubre de 2010 (folio 5 del cuaderno 1) y que el tiempo que restaba volvió a correr desde el día siguiente a esa fecha, el término para la presentación oportuna de la demanda se extendió hasta el 15 de octubre de la misma anualidad. Por lo tanto, el escrito presentado el 13 de octubre de 2010, fue oportuno.

<sup>62</sup> ACUERDO 12 DE 1998, expedido por el Concejo de Medellín: “Artículo 1º- Naturaleza Jurídica. La empresa industrial y comercial de Estado EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN ESP., es una persona jurídica del orden municipal, dotada de autonomía administrativa, financiera y patrimonio propio. Sus actuaciones se sujetarán a las reglamentaciones establecidas en la ley y en estos estatutos. Es en consecuencia, sujeto de los derechos y obligaciones inherentes a la personalidad jurídica, de conformidad con las normas generales que para este tipo de entidades le sean aplicables”.

<sup>63</sup> LEY 142 DE 1994. Artículo 31, modificado por el artículo 3º de la Ley 689 de 2001, “Los contratos que celebren las entidades estatales que prestan los servicios públicos a los que se refiere esta ley no estarán sujetos a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, salvo en lo que la presente ley disponga otra cosa. // Las Comisiones de Regulación podrán hacer obligatoria la inclusión, en ciertos tipos de contratos de cualquier empresa de servicios públicos, de cláusulas exorbitantes y podrán facultar, previa consulta expresa por parte de las empresas de servicios públicos domiciliarios, que se incluyan en los demás. Cuando la inclusión sea forzosa, todo lo relativo a tales cláusulas se regirá, en cuanto sea pertinente, por lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, y los actos y contratos en los que se utilicen esas cláusulas y/o se ejerciten esas facultades estarán sujetos al control de la jurisdicción contencioso-administrativa. Las Comisiones de Regulación contarán con quince (15) días para responder las solicitudes elevadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios sobre la inclusión de las cláusulas excepcionales en los respectivos contratos, transcurrido este término operará el silencio administrativo positivo”. Artículo 32. “Salvo en cuanto la Constitución Política o esta Ley dispongan expresamente lo contrario, la constitución, y los actos de todas las empresas de servicios públicos, así como los requeridos para la administración y el ejercicio de los derechos de todas las personas que sean socias de ellas, en lo no dispuesto en esta Ley, se regirán exclusivamente por las reglas del derecho privado”.



*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”.*

6.2.1. Esta Corporación ha considerado, de manera reiterada, que no existe ninguna razón válida que impida que la lesión enorme pueda presentarse en los contratos de compraventa de bienes inmuebles adquiridos por razones de utilidad pública o de interés social —como los que envuelve la prestación de servicios públicos<sup>64</sup>— a través de la enajenación voluntaria<sup>65</sup>. Lo anterior, debido a que si bien en los procesos de enajenación voluntaria a los que se refiere el artículo 61 de la Ley 388 de 1997<sup>66</sup>, el precio de la compraventa estaba limitado por el legislador, en razón del valor que fuera determinado por el IGAC o la entidad que cumpla sus funciones, esa circunstancia no constituye impedimento alguno para que en sede judicial pueda declararse, si a ello hubiere lugar, la lesión enorme, en tanto que las disposiciones legales que regulan dicho procedimiento no comportan, de manera tácita o expresa, la exclusión de esta figura respecto de los contratos de compraventa de inmuebles por razones de utilidad pública o de interés social, porque la regulación legal de las condiciones no se traduce en la inoperancia de la noción jurídica del justo precio que debe existir en los contratos conmutativos.

6.2.2. Por su parte, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido de antaño que la lesión enorme tiene un fundamento meramente objetivo y aritmético, es decir, que se estructura de manera independiente a consideraciones subjetivas, pues busca remediar desproporciones evidentes en el precio:

---

<sup>64</sup> CONSTITUCIÓN POLÍTICA. “Artículo 365. Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. [...]”.

<sup>65</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sección Tercera, sentencia de 15 de marzo de 2001, exp. 14415; Sección Tercera, sentencia de 29 de agosto de 2012, exp. 22307; Sección Tercera, Subsección C, sentencia de 28 de mayo de 2015, exp. 37143; Sección Tercera, Subsección A, sentencia de 26 de agosto de 2015, exp. 33297; Sección Tercera, Subsección C, sentencia de 3 de agosto de 2016, exp. 56288; Sección Tercera, Subsección B, sentencia del 5 de diciembre de 2016, exp. 33318; Sección Tercera, Subsección A, sentencia de 31 de agosto de 2017, exp. 38411.

<sup>66</sup> LEY 388 DE 1997. “Artículo 61. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989: // El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. // La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta. // Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación. // La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. // Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa. // No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. // Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos”.



*“[...] Así, no es exacto que en nuestro régimen civil la lesión sea vicio del consentimiento. El que acepta enajenar una cosa por precio inferior a la mitad o adquirirla por precio superior al doble del que se considera justo, no hace proceso volitivo vicioso, o si lo hace no lo invoca como causa cuando pide que el acto o contrato se rescinda por lesión. Su aceptación en estas circunstancias no implica de por sí una falsa noción del valor real de la cosa, ni una fuerza física o moral que lo constriña, ni un engaño del otro contratante, que fueran suficientes para inclinar su voluntad. La lesión está estructurada en Colombia sobre un factor puramente objetivo (el justo precio), con toda independencia del móvil subjetivo y de la manera como éste haya influido en el consentimiento [...]”<sup>67</sup>.*

En línea con la interpretación precedente, esta Sección ha manifestado que la lesión enorme es un vicio objetivo que opera de manera autónoma e independiente a las calidades o a los actos de las partes contratantes, que se funda exclusivamente sobre la noción de equidad y justo precio, al cual debe llegarse en aplicación del principio de conmutatividad que rige las relaciones contractuales del Estado<sup>68</sup>. Bajo esta interpretación, se impone concluir que la verificación judicial de la lesión enorme se limita en forma objetiva a la acreditación de un desequilibrio en el precio del contrato de compraventa, sin que para su configuración sea pertinente la prueba de un vicio en el consentimiento.

6.2.3. El legislador fijó así los derroteros para determinar que el valor que se establezca como contraprestación del inmueble que se pretende adquirir sea cierto, justo y real. Ahora bien, para probar una desproporción como aquella a la que se refiere el artículo 1947 del CC como constitutiva de lesión enorme a través de un dictamen pericial, esa prueba técnica, debe ser clara, precisa y detallada en la explicación de la metodología e investigaciones efectuadas, así como de los fundamentos técnicos en los que se funden sus conclusiones, de modo que tenga la fuerza inequívoca de desvirtuar el avalúo fundamento de la enajenación, conforme los artículos 187, 237.6 y 241 del Código de Procedimiento Civil (CPC)<sup>69</sup>.

El artículo 233 del CPC prescribió que el dictamen pericial era el medio de prueba idóneo para verificar los hechos que interesen al proceso y requieran de especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Además, el artículo 237.2 *eiusdem*, estableció que el perito debe informarle razonadamente al juez lo que, de acuerdo con esos conocimientos especializados, conozca de los hechos que se sometan a su experticia, sin importarle a cuál de las partes beneficia o perjudica, de manera que su dictamen debe ser personal y contener conceptos propios sobre las materias objeto de examen y no de otras personas, por autorizadas que sean, sin perjuicio de que

<sup>67</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, Sentencia de 14 de octubre de 1976.

<sup>68</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sección Tercera, sentencia del 24 de septiembre de 2000, exp. 12850; Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 3 de agosto de 2016, exp. 56288; Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 6 de julio de 2020, exp. 48680.

<sup>69</sup> CPC. “Artículo 187. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. [...] Artículo 237. En la práctica de la peritación se procederá así: [...] 6. El dictamen debe ser claro, preciso y detallado; en él se explicarán los exámenes, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones. [...] Artículo 241. Al apreciar el dictamen se tendrá en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de los peritos y los demás elementos probatorios que obren en el proceso”.



pueda emplear auxiliares o solicitar por su cuenta el concurso de otros técnicos, pero siempre bajo su dirección y responsabilidad.

En esta misma línea, se ha sostenido que en aquellos asuntos en los que se discute la eventual ocurrencia de una lesión enorme, *“la prueba pericial es el medio idóneo, adecuado y determinante para demostrar esta, en tanto permite confrontar el precio convenido en el contrato con el justo valor de la cosa transferida al tiempo de celebrar el contrato de compraventa”*<sup>70</sup>. No obstante, también es claro que corresponde al juez valorar el dictamen para verificar la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos en que se sustenta. Con esto se quiere significar que el juez es autónomo para valorar el dictamen y verificar la lógica de sus fundamentos y resultados, toda vez que el perito es un auxiliar de la justicia, pero él no la imparte ni la administra, de manera que el juez no está obligado a *“aceptar ciegamente las conclusiones de los peritos, pues si ello fuese así, estos serían falladores”*<sup>71</sup>.

6.2.4. Por último, recuerda esta Subsección que —como lo ha considerado la Sala<sup>72</sup>— en la enajenación voluntaria por causas de utilidad pública o de interés social no cabe la rescisión del contrato por lesión enorme. Esto es así porque, por una parte, el interés particular que se pretende proteger con las nulidades relativas (rescisión) debe ceder ante el interés general que informa este tipo de negociaciones (artículo 58 de la Constitución Política) y, por otra, porque sería materialmente imposible deshacer las obras públicas ejecutadas sobre los bienes adquiridos por tales causas (utilidad pública o interés social), para restituir el inmueble al vendedor, con el propósito de devolver las cosas al estado primigenio. De modo que la única pretensión que procede es la encaminada a obtener el reajuste del precio, en la forma dispuesta por el artículo 1948 del CC.

6.3. Entrando al caso concreto, los accionantes alegan que en el procedimiento de enajenación directa surtido por EPM para la adquisición de predios necesarios para la construcción de las obras del proyecto hidroeléctrico Porce III<sup>73</sup> y que, en su caso particular, culminó con la suscripción del contrato de compraventa para la tradición del dominio del inmueble denominado “Las Brisas”<sup>74</sup>, operó la lesión enorme, dado que el valor recibido como pago, correspondiente a \$272´413.245, era inferior a la mitad del precio justo, que —aseguran— ascendía a \$977´371.270.

Con el propósito de desvirtuar el avalúo practicado por EPM y demostrar que para la fecha de celebración del contrato de compraventa el precio justo del bien inmueble “Las Brisas” era el referido en el párrafo anterior, la parte accionante allegó, junto con la demanda, un avalúo rural suscrito por Diego Cardona Mc’cormick el 11 de septiembre de 2010<sup>75</sup>. En dicho documento —acompañado de una memoria fotográfica— fueron tratados los siguientes ítems: **i)** información general; **ii)** documentación jurídica suministrada; **iii)** marco legal sobre avalúos; **iv)** contexto

<sup>70</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sección Tercera, sentencia del 5 de diciembre de 2016, exp. 33318.

<sup>71</sup> PARRA QUIJANO, JAIRO, *Manual de Derecho Probatorio*, Librería Ediciones del Profesional Ltda., 2004, p. 649.

<sup>72</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sección Tercera, sentencia del 26 de agosto 2015, exp. 33297.

<sup>73</sup> Apartados 5.3; 5.5; 5.6; 5.7; 5.10; 5.11; 5.12; 5.13; 5.14; 5.15; 5.16.

<sup>74</sup> Apartados 5.17 y 5.18.

<sup>75</sup> Folios 35 a 59 del cuaderno 1.



geográfico y subregional del municipio de Anorí; v) caracterización zona rural de Anorí; y vi) método comparativo o de mercado. Finalmente, el avalúo concluyo:

**«VALOR TOTAL DEL PREDIO**

[...] A continuación se presenta la tabla de resumen y la descripción de los valores de área de terreno, cultivos y maderable, donde finalmente se obtiene el valor del avalúo total para el predio “Las Brisas”.

<b>TOTAL AVALÚO RURAL</b>				
<b>Descripción</b>	<b>Área ha. (aprox.)</b>	<b>Unidades (aprox.)</b>	<b>valor</b>	<b>valor total</b>
Terreno (suelo clase III)	23,60		\$8'704.000	\$205'414.400
Terreno (suelo clase IV)	50,00		\$8'500.000	\$425'000.000
Terreno (suelo clase VI)	10,00		\$8'150.000	\$81'500.000
Pasto Briachara	35,00		\$1'820.000	\$63'700.000
Cítricos y otros		140,00	\$360.000	\$50'400.000
Cacao		110,00	\$280.000	\$30'800.000
Arboles maderables adultos		80,00	\$180.000	\$14'400.000
Arboles maderables en desarrollo		150,00	\$90.000	\$13'500.000
Maderables primera		60,00	\$160.000	\$9'600.000
Maderables segunda		60,00	\$100.000	\$6'000.000
Rastrojos altos		15,00	\$340.000	\$5'100.000
Cerramiento (m/l)				\$12'350.000
<b>TOTAL AVALÚO PREDIO LAS BRISAS</b>				<b>\$917'764.400</b>
Construcción: casa, corraleja y ramada <sup>76</sup>	328,00 mt <sup>2</sup>		\$181.729	\$59'606.870
<b>TOTAL AVALÚO + CONSTRUCCIÓN</b>				<b>\$977'371.270</b>

**NOTA:** Este avalúo corresponde al valor comercial del predio objeto de este avalúo para el día 28 de agosto de 2008».

6.3.1. Por la forma en como fue allegado el avalúo rural plasmado en precedencia, la Sala le dará la connotación de un informe de expertos. El artículo 10.1 de la Ley 446 de 1998<sup>77</sup>, aplicable por mandato expreso del artículo 267 del CCA<sup>78</sup>, en

<sup>76</sup> El documento refiere textualmente en este ítem: “En este informe de avalúo no se considera el valor de las construcciones que existía en el predio ya demolidas, ni las obras de infraestructura que forma parte del proyecto, las cuales fueron reportadas en el acta de avalúo No. 1473 de junio 29 de 2004, aprobado por el departamento de bienes inmuebles de EPM en diciembre 14 de 2004. Dicho valor no hace parte integral del total del avalúo del inmueble, pero a criterio de los avaluadores, deberá ser considerado en la liquidación final entregada por la empresa desarrolladora del proyecto al propietario del inmueble. El valor que fue asignado en dicha fecha por EPM para la construcción fue la siguiente: \$51'598.744 el cual se actualiza con el IPC actual (2007). El 2005 el acumulado sería 4,85; para el 2006 el acumulado sería 4,48; y para el 2007 el acumulado sería 5,69, para un total de 15,52, para el día de este avalúo sería \$59'606.870”.

<sup>77</sup> LEY 446 DE 1998. “Artículo 10. Para la solicitud, aportación y práctica de pruebas, además de las disposiciones generales contenidas en el Código de Procedimiento Civil y demás disposiciones se dará aplicación a las siguientes reglas: 1. Cualquiera de las partes, en las oportunidades procesales para solicitar pruebas, podrá presentar experticios emitidos por instituciones o profesionales especializados. De existir contradicción entre varios de ellos, el juez procederá a decretar el peritazgo correspondiente [...]”.



concordancia con el artículo 183 del CPC<sup>79</sup> prevé la posibilidad de que la parte actora, ya sea en la demanda o en la etapa probatoria, aporte conceptos e informes técnicos realizados por profesionales e instituciones especializados. Tales experticias difieren del concepto de dictamen pericial, pues se elaboran por fuera del proceso y por personas distintas a los auxiliares de la justicia y, como lo manifestó la Corte Constitucional al estudiar la naturaleza de los informes técnicos, estos no se sujetan a las reglas de contradicción previstas en el artículo 238 del CPC<sup>80</sup>, criterio que ha sido acogido en ocasiones anteriores por esta Corporación<sup>81</sup>.

Sin embargo, como la experticia y el dictamen son pruebas que se allegan o practican en el proceso para proveer conocimientos artísticos, científicos o técnicos ajenos a la órbita cognitiva del juzgador, en relación con aquella y con este, su valoración ha de tomar en consideración, igualmente, su rigor, claridad y precisión, atributos estos que son la base de las conclusiones alcanzadas.

6.3.2. Pues bien, el informe técnico mencionado fue incorporado por los actores en una de las oportunidades procesal permitidas legalmente, en calidad de prueba documental, por lo que será valorado de acuerdo con la sana crítica, en conjunto con los demás elementos de convicción.

No obstante, llama poderosamente la atención de este juzgador —como ya advirtió el *a quo*— que el avalúo rural elaborado presuntamente de manera original e independiente por el señor Cardona Mc’cormick, el 11 de septiembre de 2010, sea idéntico —en su concepción, contenido, fuentes de información y bibliografía— a uno realizado por Darío Castrillón y María Eugenia Londoño, el 23 febrero de 2008<sup>82</sup>, sobre el predio “Las Brisas”, con la única diferencia de la conclusión a la que se llegó sobre el valor comercial del inmueble con sus

---

<sup>78</sup> CCA. “Artículo 267. En los aspectos no contemplados en este Código se seguirá el Código de Procedimiento Civil en lo que sea compatible con la naturaleza de los procesos y actuaciones que correspondan a la jurisdicción en lo Contencioso Administrativo”.

<sup>79</sup> CPC “Artículo 183. Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código. // Cualquiera de las partes, en las oportunidades procesales para solicitar pruebas, podrá presentar experticias emitidos por instituciones o profesionales especializados. De existir contradicción entre varios de ellos, el juez procederá a decretar el peritazgo correspondiente”.

<sup>80</sup> CORTE CONSTITUCIONAL, sentencia T-417 del 30 de abril de 2008: “En cuanto a la contradicción de los conceptos técnicos se tiene que no se ejerce mediante el traslado de 3 días, como ocurre en la prueba pericial, sino en las oportunidades previstas en el procedimiento para que la contraparte manifieste su oposición y sus razones para restar credibilidad al mismo. Por esa misma razón, la validez de su incorporación al proceso se valora dentro de la sana crítica judicial, como las demás pruebas, y se aprecian en conjunto, pues al igual que el dictamen pericial, el juez es autónomo para valorar las pruebas técnicas y verificar la veracidad de sus fundamentos y conclusiones, en tanto que es al juez, y no al perito o al profesional especializado, a quién corresponde administrar justicia y resolver la controversia que se somete a su decisión final. De esta forma, es evidente que aunque el juez no se encuentra atado a la opinión técnica porque debe someterla a su valoración y apreciación objetiva y razonada, la especialidad de los conocimientos que se expresan en los documentos técnicos sí constituye un importante instrumento de apoyo judicial para su convencimiento”.

<sup>81</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sección Tercera, Subsección B. Sentencia del 4 de marzo de 2019, exp. 47803.

<sup>82</sup> Folios 235 a 258 del cuaderno 1.



construcciones, pues mientras el primero lo estimó en \$977'371.270, el segundo lo avaluó en \$373'172.800.

Esta extraña coincidencia parcial, no fue explicada, y llama a especial atención sobre el rigor de la experticia, puesto que, nada explica que, habiendo seguido una misma línea metodológica, el resultado sea notoriamente distante entre uno y otro. Por consiguiente, la Sala se apartará de las conclusiones allí alcanzadas, para la acreditación de la lesión enorme aducida.

6.3.3. Además de aportar el informe de avalúo analizado en precedencia, la parte actora solicitó el nombramiento de un perito evaluador, para que practicara un dictamen pericial, en el que se calculara el precio comercial del predio objeto de esta demanda, junto con sus anexidades y mejoras, para la fecha en que se realizó la venta<sup>83</sup>; prueba que, pese a la solicitud de la parte demandada para que no se accediera a ello, fue decretado por el *a quo*<sup>84</sup>. En tal virtud, se nombró y designó al auxiliar de la justicia Carlos Andrés Muñoz Montoya para que rindiera dicho dictamen<sup>85</sup>, como en efecto lo hizo, como se registra al punto inmediatamente subsiguiente de este análisis.

6.3.3.1. El 5 de diciembre de 2012<sup>86</sup>, el perito Carlos Andrés Muñoz Montoya, presentó el avalúo comercial de la finca “Las Brisas”, en los términos que se pasan a transcribir *in extenso*:

#### **“1. GENERALIDADES**

[...] **1.2. INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE.** *El reconocimiento del inmueble a avaluar fue efectuado el día 22 de agosto del año en curso, por el perito auxiliar de la justicia, quien estuvo acompañado del personal de la estación hidroeléctrica y por la parte demandante.*

**1.3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.** *Para efectos del avalúo se consultaron los siguientes documentos: i) escritura No. 309 de agosto 28 de 2008 – Notaria Única de Amalfi; ii) mapa aerofotogramétrico; iii) certificado de libertad no. 003 - 0005361.*

#### **2. MEMORIA DESCRIPTIVA**

##### **[...] 2.2. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

[...] **ORDEN PÚBLICO:** *En general este sector del departamento antioqueño ha tenido históricamente influencia directa de grupos al margen de la ley que alteran o alteraban todo tipo de actividad económica, sin embargo desde hace ya algún tiempo no se presentan alteraciones del orden público, factor que incide en el mercado inmobiliario, especialmente en las zonas rurales.*

**2.3. LOCALIZACIÓN PARTICULAR.** *La finca Las brisas está ubicada en zona rural, vereda los mangos, del municipio de Anorí Antioquia, lindando con el río Porce. Su extensión se desprende desde la cota 125 msnm a borde del río hasta la cota 1850 msnm [...].*

<sup>83</sup> Folios 3 del cuaderno 1.

<sup>84</sup> Folios 317 a 318 del cuaderno 1.

<sup>85</sup> Folios 321 a 322 del cuaderno 1.

<sup>86</sup> Folios 365 a 386 del cuaderno 1.



**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** La central Hidroeléctrica Porce III se construyó en jurisdicción de los municipios de Amalfi, Anorí, Guadalupe y Gómez Plata, 147 kilómetros al nordeste de Medellín. Porce III es la central más grande del sistema de generación de EPM [...].

**AVALÚO CATASTRAL:** No suministrado.

## 2.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

### 2.4.1. DE LA FINCA

**EL LOTE:** La finca está identificada con las matrícula No 033-0005361.

**CLIMATOLOGÍA:** Cálido húmedo.

**TOPOGRAFÍA Y COBERTURAS:** De acuerdo con la lectura de zonas homogéneas físicas se tiene la siguiente distribución en cuanto a topografía y cobertura: la topografía del terreno corresponde en un 20% a terrenos escarpados en su mayoría en las laderas del río Porce. El 80% restante pertenece a terrenos topográficos entre el 25 y el 50%.

**RECURSOS HÍDRICOS:** La finca es muy rica en aguas, por sus quebradas corre el río Porce y diferentes quebradas.

**VÍAS:** La carretera hasta el municipio de Anorí es carretera destapada, de escasa sección y en mal estado de conservación.

**LINDEROS:** Contenidos en la escritura No. 309 de agosto de 2008 – Notaría Única del municipio de Amalfi.

**EXPLOTACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:** Zona de vertedero lineal del proyecto hidroeléctrico Porce III.

**2.4.2. DE LAS CONSTRUCCIONES.** La finca al año 2008 contaba con las siguientes construcciones: casa principal, corraleja, ramada, cocina, baño. Además de cítricos, guanábanos, guayabos, arboles frutales y maderables.

## 2.5. ÁREAS

**TERRENOS:** Área de lote: 83.6992, distribuidas de la siguiente manera: i) 23.6992 hectáreas, en suelos clase III; ii) 50 hectáreas, en suelos clase IV; iii) 10 hectáreas, en suelos clase VI.

**CONSTRUCCIONES:** i) área construida casa principal, 154.90 m<sup>2</sup>; ii) área corraleja, 129.00 m<sup>2</sup>; iii) área de ramada, 12.25 m<sup>2</sup>; área cocina y baño, 32.3 m<sup>2</sup>. El dato de la cabida de la finca fue suministrado por las Empresas Públicas de Medellín se asume como cierto.

**OFERTA Y DEMANDA:** No se evalúan en este informe la gran expectativa de valorización que empieza a generar el desarrollo del proyecto Porce III o los posibles usos potenciales a futuro, tampoco condiciones extrínsecas al avalúo como necesidad de quien compra y expectativa de quien vende. Se considera que un predio con esta extensión no es de fácil comercialización. Se contó con información de ofertas, negocios y avalúos de varios peritos y concederos del sector norte de Antioquia sobre valor en zonas homologables con el sector de Anorí y en el mismo sector.

## FACTORES CONSIDERADOS EN EL AVALÚO



**POSTIVOS:** i) la frontalidad de la finca al proyecto, ii) posee muy buena infraestructura de caminos; iii) el sector posee variedad de climas para café y ganado multipropósito,

**NEGATIVOS:** i) la extensión de la finca que hace que sea difícil y costoso su mantenimiento; ii) en el mercado normal no es una finca de fácil comercialización; iii) el costo de mejorar los potreros para la ganadería extensiva.

### 3. AVALÚO

**3.1. POLÍTICA.** El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él. En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, el perito, desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de este se deriven. Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno evaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que el perito no realiza.

### 3.2. METODOLOGÍA

**ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS:** Las zonas homogéneas físicas consisten en la caracterización de zonas grandes o pequeñas con variables o capas como: clases de suelo, usos de suelos, tratamiento urbanístico, destinación económica, servicios públicos, vías y topografía. Para el análisis económico del predio se evalúan diferentes factores, tanto positivos como negativos que afectan e influyen directamente en el valor por hectárea de este, basados en la consideración de las características físicas ya señaladas en combinación con el método comparativo de mercado, dicho método consiste en:

**MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO:** Información suministrada por el análisis y realidad del mercado, que consiste en una investigación general de oferta, negocios reales y demanda en el sector inmediato o sitios homologables con características más o menos similares, debidamente ordenada, verificada y homologada. Por último, los aspectos mencionados, las investigaciones de oferta y demanda de inmuebles similares en la zona y los métodos valuatorios aplicados, permitieron concluir en los valores anotados más adelante.

### 3.3. VALORES

Hechas las consideraciones anteriores el siguiente es mi concepto sobre el valor del inmueble a fecha de noviembre de 2012, para posteriormente llevarlo al mes de agosto de 2008.

Descripción	Unidad	Área	Valor unitario	Valor parcial
Tierra clase III	Ha	23,70	\$10.000.000	\$236.962.000
Tierra clase IV	Ha	50,00	\$8.000.000	\$400.000.000
Tierra clase VI	Ha	10,00	\$4.000.000	\$40.000.000
<b>Total valor inmueble</b>				<b>\$676.962.000</b>

**NOTA:** El anterior valor incluye las mejoras de los cultivos.

### AVALÚO CONSTRUCCIONES



Descripción	Unidad	Área	Valor unitario	Valor parcial
Área construida casa	M <sup>2</sup>	154,9	\$350.000	\$54.215.000
Área corraleja	M <sup>2</sup>	129	\$70.000	\$9.030.000
Área ramada	M <sup>2</sup>	12,25	\$120.000	\$1.470.000
Área cocina y baño	M <sup>2</sup>	32,3	\$350.000	\$11.305.000
<b>Total valor construcciones</b>				<b>\$76.020.000</b>

**TOTAL AVALÚO INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES AL AÑO 2012: SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS M.L. (\$752.982.000)**

Para determinar el valor del inmueble relacionado en el presente avalúo al 28 de agosto de 2008, se aplica el IPC en forma negativa relacionado el valor de hoy hasta llegar a la fecha ordenada.

[Se realizó la tabla de conformidad con los siguientes parámetros:] El valor inicial corresponde al 30 de noviembre de 2012 y se empieza a descontar con el IPC de octubre de 2012. Valor a noviembre 30 de 201: \$752.982.000. Valor a agosto 28 de 2008: \$664.901.693.

**VALOR PREDIO FINCA LAS BRISAS, VEREDA LOS MANGOS, MUNICIPIO DE ANORÍ AL 28 DE AGOSTO DE 2008: SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M.L. \$664.901.693”.**

6.3.3.2. El 25 de enero de 2013<sup>87</sup>, el Tribunal corrió traslado del dictamen pericial transcrito. Dentro del termino legal<sup>88</sup>, EPM solicitó aclaración y complementación al dictamen, en los siguientes términos:

«1. Lo primero a cuestionar al señor perito, es lo que afirma en el **numeral 1.3** [...] de su escrito en el que afirma que para este avalúo tuvo como documentos: La escritura pública, el mapa aerofotográfico, y el certificado de libertad, pero no tuvo en su poder ni se dignó conseguir el avalúo catastral, como el mismo lo afirma en [...] el **numeral 2.4** (anterior) de su dictamen.

No se entiende como, para realizar un avalúo, no se cuenta con este documento tan importante. Se observa que tampoco menciona que hubiese tenido en cuenta las condiciones especiales del inmueble Las Brisas, es decir que está afectado por una declaración de utilidad pública e interés social, lo que hace que salga del comercio y que los precios para su adquisición por la entidad duela del proyecto, son los del manual de valores unitarios.

Con fundamento en lo anterior, se le pide al señor perito que aclare y/o complemente su dictamen en el sentido de manifestar: i) por qué no consultó el avalúo catastral del predio Las Brisas; ii) tuvo en cuenta el señor perito para realizar este avalúo que el predio Las Brisas está afectado por una declaratoria de utilidad pública; iii) investigó el señor perito, en el expediente que se puso a su disposición por el Despacho Judicial, los demás avalúos que allí reposan y que inclusive, fueron aportados por el demandante.

2. En el aparte que llama el señor perito **MEMORIA DESCRIPTIVA** [...], dice que el inmueble está ubicado en el municipio Anorí (Antioquia), como efectivamente lo está, y específicamente en el párrafo **ORDEN PÚBLICO**, asegura el señor perito que “hace ya algún tiempo no se presentan alteraciones del orden público, factor que incide en el mercado inmobiliario especialmente en zonas rurales”.

<sup>87</sup> Folio 367 del cuaderno 1.

<sup>88</sup> Folios 388 a 395 del cuaderno 1.



Deberá el señor perito aclarar y/o complementar su dictamen en el sentido de manifestar: i) de dónde sacó esta información que, a todas luces, está en contravía de la realidad que se vive y se ha vivido en la zona y por la que, inclusive, EPM tuvo que suspender la construcción del proyecto Porce IV, ii) [...] si para asegurar que en la zona de la finca Las brisas, no existen problemas de orden público consultó con las diferentes autoridades civiles, militares y de policía, iii) [...] si efectivamente hizo las anteriores investigaciones anexarlas al peritaje, con sus correspondientes respuestas, de acuerdo con el Decreto 422 de 2000.

3. En [...] el aparte **OFERTA Y DEMANDA** el experto dice, que: “se contó con información de ofertas, negocios y avalúos de varios peritos y concedes del sector norte de Antioquia sobre valor en zonas homologables con el sector de Anorí y en el mismo sector”.

Deberá el señor perito aclarar y/o complementar su dictamen en el sentido de manifestar: i) por qué consultó con peritos del norte de Antioquia, si el predio Las Brisas está ubicado en el nordeste; ii) [...] esos otros expertos con los que consultó, como conocieron la finca las brisas; iii) [...] específicamente con nombres propios y anexar esos informes, ofertas y avalúos en los que dice se basó su dictamen, según lo ordena el Decreto 422 de 2000.

4. [...] el señor perito asegura que para el avalúo no tuvo en cuenta la expectativa de valorización del proyecto Porce III, lo cual es apenas lógico (añadimos nosotros), ya que no sería normal que se venda un inmueble y luego se valore por las obras que allí se realicen y venga el vendedor a demandar por esa valorización, que es lo que hace el demanden [sic] y el señor perito.

Sin embargo de lo anterior, se contradice, toda vez que el señor perito [...], en el aparte **FACTORES A CONSIDERAR EN EL AVALÚO**, y en el aparte **POSITIVOS**, dice que tuvo en cuenta, entre otros: “**la frontalidad de la finca al proyecto**”. [...] asimismo, dice el señor perito que “para el análisis económico del predio se avalúan diferentes factores, **tanto positivos** como negativos”.

Deberá el señor perito aclarar “su contradicción”. Deberá el señor perito aclarar y/o complementar su dictamen en el sentido de manifestar por qué tuvo en cuenta como factor positivo a avaluar, “**la frontalidad de la finca al proyecto**”, a sabiendas que cuando se va a adquirir un predio se hace con lo que cuenta en ese momento, sin tener en cuenta el negocio o proyecto que se vaya a colocar en el mismo [...].

5. En cuanto a los **FACTORES NEGATIVOS** para la valoración el señor perito invoca “la extensión de la finca que hace difícil y costoso su mantenimiento”; de igual manera en el aparte **2.5. OFERTA Y DEMANDA** [...] repite que el predio por su extensión no es de fácil comercialización: esto, es decir la difícil comercialización, se contradice con los factores positivos que trae cuando dice que “**el sector posee variedad de climas para café y ganado**”.

Se servirá el señor perito aclarar y/o complementar su dictamen en el sentido de manifestar: i) si lo anterior significa que en la zona no hay inmuebles o referentes iguales con los cuales comprar; ii) [...] si para este avalúo consultó acerca de si EPM para el proyecto Porce III adquirió otros predios similares a Las Brisas y los precios de dichas negociaciones; iii) si realizó tales consultas, como debió hacerlo, se servirá manifestar y revelar cuáles fueron las negociaciones consultadas, según el Decreto 422 de 2000.

6. [...] el señor perito cuando habla del **METODO COMPARATIVO DEL MERCADO** asegura, grosso modo, que hizo investigaciones reales de mercado, en sitios similares y homologables e hizo los correspondientes comparativos.



Se servirá el señor perito aclarar y/o complementar su dictamen en el sentido de manifestar cuales fueron esas investigaciones, informando con nombres propios, las entidades que le brindaron la información, los inmuebles que le sirvieron para la homologación y comparación, al igual que deberá aportar los soportes de dichas investigaciones, de acuerdo con el Decreto 422 de 2000.

7. [...] el señor perito dice en el aparte denominado **VALORES** que el avalúo lo realiza al mes de noviembre de 2012 para luego llevarlo a agosto de 2008.

Deberá el perito aclarar y/o complementar su dictamen en el sentido de manifestar: i) cual es la técnica de avalúos consultada que dice que un avalúo sobre un inmueble se hace de esta manera; ii) [...] si aplicó el método establecido en el Decreto 422 de 2000, así como en la resolución No. 0762 de 1998 del IGAC, derogada por la Resolución No. 620 de 2008 del mismo Instituto; iii) si efectivamente realizó el avalúo siguiendo la metodología indicada en las normas mencionadas, deberá explicar el paso a paso seguido y adjuntar los documentos pertinentes; iv) [...] que es TIERRA CLASE III, TIERRA CLASE IV, TIERRA CLASE VI, cada una con sus características y decir en la finca Las Brisas porque se dan este tipo de tierras; v) [...] manifestar, aportando los correspondientes soportes de las entidades evaluadoras consultadas, según lo ordenado por el Decreto 422 de 2000, acerca de los valores de cada tipo de tierra que trae en su valoración. Es decir que la hectárea de tierra tipo III, vale \$10.000.000; que la hectárea de tierra tipo IV, vale \$8.000.000; que la hectárea de tierra tipo VI, vale \$4.000.000; vi) [...] manifestar, aportando los correspondientes soportes de las entidades evaluadoras consultadas, según lo ordenado por el Decreto 422 de 2000, acerca de los valores de cada tipo de **construcción** que trae en su valoración.

8. Deberá el señor perito aclarar y/o complementar su dictamen en el sentido de manifestar, con apoyo en las investigaciones realizadas y anexando los documentos correspondientes de las entidades evaluadoras consultadas, según lo ordenado por el Decreto 422 de 2000, así como la Resolución No. 0762 de 1998 del IGAC, derogada por la resolución No. 620 de 2008 del mismo Instituto, acerca que el método de aplicación del “**IPC en forma negativa**”, es la manera correcta y legal de realizar el avalúo de un inmueble cuyo valor se solicita para una fecha anterior de la que se realiza la valoración [...]». (Negrilla y subrayado original).

6.3.3.3. El 16 de julio de 2013<sup>89</sup>, el perito evaluador Carlos Andrés Muñoz Montoya allegó la aclaración del dictamen, en los siguientes términos:

«**PUNTO UNO A ACLARAR:**

\* Porque este auxiliar tenía los elementos necesarios tales como áreas, planos de ubicación, cedula catastral que permitían prescindir del avalúo catastral, adicionalmente que nivel de importancia podría tener un documento que se encontraba desactualizado, pues con el englobe de terrenos que se realizó por parte de EM dicho documento perdió actualidad además de que desapareció de los registros catastrales como matrícula independiente. [El perito citó el artículo 29 de la Resolución 620 de 2008 y los artículos 12 y 13 del Decreto 1420 de 1998 para concluir que] si bien el avalúo catastral es un documento importante no es de carácter esencial par la realización de un avalúo.

\* En cuanto a si se tuvo en cuenta la declaratoria de utilidad pública, este auxiliar a pesar de haberla conocido; en el Decreto de pruebas se ordenaba pro el Despacho el avalúo comercial del inmueble, y el fin ultimo de la pericia era establecer el valor comercial del mismo, por lo tanto era contradictorio tener en cuenta la declaratoria de utilidad pública con la presentación del dictamen.

<sup>89</sup> Folios 400 a 405 del cuaderno 1.



Adicionalmente ninguno de los avalúos que reposan en el expediente y que fueron presentados por las partes tuvo en cuenta la declaratoria de utilidad pública.

\* Efectivamente se investigaron todos los avalúos que se encontraban en el expediente, pero este auxiliar es autónomo en cuenta a los criterios acogidos.

#### **PUNTO DOS A ACLARAR**

\* La información simplemente se obtiene de los diarios, de los noticieros, de la mera información recogida en la visita de campo, sin necesidad de reunirse este auxiliar con los altos general de la fuerza pública como indirectamente lo sugiere la apoderada de la demandada, Así mismo el abortamiento que realizó EPM del proyecto Porce IV, no fue exactamente por problemas de orden público sino por problemas de asentamiento de las familias de la región en las riberas del río.

#### **PUNTO TRES A ACLARAR**

\* Por error involuntario de esta auxiliar y no considerado como grave, en el dictamen se manifestó que se había consultado con peritos del norte, pero realmente la consulta se efectúa a peritos del NORDESTE. Incluso, si así fuese por ser evaluadores del norte no implica que desconozcan valores del nordeste.

\* Los expertos conocieron la finca Las Brisas porque algunos habían transitado por allí, y otros a través de fotografías, como bien lo establece la resolución 620 de 2008.

\* [El perito citó el artículo 9º de la Resolución 620 de 2008 “consulta a expertos evaluadores o encuestas” para concluir que] la encuesta con expertos inmobiliarios se conocieron negocios del mercado inmobiliario en donde se estaba negociando la hectárea entre \$8.000.000 y \$10.000.000 promedio. Sin embargo se consulto entre otros con los expertos Ramiro Agudelo [...], Juan Carlos Restrepo Gutiérrez [...], entre otros, los cuales son ampliamente conocedores del mercado inmobiliario n donde por el principio de confidencialidad de los avalúos no se les podía pedir o exigir certificado escrito en particular.

#### **PUNTO CUATRO A ACLARAR**

\* No existe contradicción alguna pues los bienes comparados con los expertos son bienes de uso agrícola en la zona de incidencia del proyecto Porce III y no por la exclusiva cercanía al proyecto presentan una valorización alta, pues existen otros factores físicos determinantes los cuales se dejaron establecidos; es claro el informe pericial cuando afirma que se consultaron las zonas homogéneas físicas fundamento del estudio y las clases agrologicas y composición del suelo, características estas que sirvieron de base para el valor asignado. Cuando se habla de frontalidad es para hacer una mera referencia a ubicación geográfica del inmueble mas no como un factor determinante en el precio de la hectárea.

#### **PUNTO CINCO A ACLARAR**

\* Es claro en el informe y vemos como allí se consultan las condiciones agrícolas de la zona y se hace homologación por lo físico mas no por el tamaño, mas sin embargo si existen referentes con los cuales se comparó.

\* Los avalúos de EPM si bien se consultaron no fueron punto determinante pues tenían interés particular que podía incidir en el proceso, violando la imparcialidad de este perito.

\* Como se indicó en la respuesta anterior se conocieron pero no se revelan porque no fueron determinante para la elaboración del avalúo.



## **PUNTO SEXTO A ACLARAR**

\* Se remite la solicitud de aclaración a la respuesta dada en el punto tres.

## **PUNTO SEPTIMO A ACLARAR**

\* El método utilizado fue el comparativo de mercado y se homologó por IPC según lo permite la Resolución 620 de 2008.

\* Efectivamente se aplicó la Resolución 620 de 2008 y así mismo se describió en el dictamen paso a paso el desarrollo de la metodología y del procedimiento, y así mismo se aportaron los documentos que fundamentaron el resultado como lo fue la tabla del IPC suministrada por el DANE, entre otras.

\* CLASE DE TIERRAS:

**Clase III:** Los suelos de esta clase se hallan sujetos a importantes limitaciones en su cultivo. Presentan serios riesgos de deterioro. Son suelos medianamente buenos. Pueden cultivarse de manera regular, siempre que se les aplique una rotación de cultivos adecuada o un tratamiento pertinente. Sus pendientes son moderadas, el riesgo de erosión es más severo en ellos y su fertilidad es más baja.

Sus limitaciones y sus riesgos son mayores que los que afectan a la clase anterior, estas limitaciones con frecuencia restringen las posibilidades de elección de los cultivos o el calendario de laboreo y siembra.

Requieren sistemas de cultivo que proporcionen una adecuada protección vegetal, necesaria para defender al suelo de la erosión y para preservar su estructura (fajas, terrazas, bancales, etc.). Puede cultivarse en ellos el heno u otros cultivos herbáceos en lugar de los cultivos de surco. Necesitan una combinación de distintas prácticas para que el cultivo sea seguro.

**Clase IV.** Esta clase está compuesta por suelos con limitaciones permanentes y severas para el cultivo. Son suelos malos. Pueden cultivarse ocasionalmente si se les trata con gran cuidado. Generalmente deben limitarse a cultivos herbáceos.

Los suelos de esta clase presentan características desfavorables. Con frecuencia se hallan en pendientes fuertes sometidos a erosión intensa. Su adecuación para el cultivo es muy limitada. Generalmente deben ser dedicados a heno o a pastos, aunque puede obtenerse de ellos una cosecha de grano cada cinco o seis años. En otros casos puede tratarse de suelos someros o moderadamente profundos, de fertilidad baja, o localizados en pendientes.

**Clase VI.** Los suelos de esta clase deben emplearse para el pastoreo o la silvicultura y su uso entraña riesgos moderados. Se hallan sujetos a limitaciones permanentes, pero moderadas, y no son adecuados para el cultivo. Su pendiente es fuerte, o son muy someros. No se debe permitir que el pastoreo destruya su cubierta vegetal.

La tierra de la clase VI es capaz de producir forraje o madera cuando se administra correctamente. Si se destruye la cubierta vegetal, el uso del suelo debe restringirse hasta que dicha cubierta se regenere.

\* Se le asigna un valor diferente a cada tipo de tierra porque el IGAC, a través del Decreto reglamentario 1420 de 1998, establece la valoración por unidades fisiográficas o clases agrológicas y las personas y formas encuestadas al momento de la consulta fueron claramente informadas de estas tres zonas agrológicas y en concordancia su concepto.



\* Los costos de construcción son valores de reposición a nuevo castigados por edad y estado de conservación cuya fuente es la base de datos de la lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia, la cual a su vez se fundamentó en los estudios de Camacol y construdata. Adicionalmente se extrajo información del dictamen dado a las construcciones del predio aportado por EPM y que obran en el proceso de la referencia.

#### **PUNTO OCTAVO A ACLARAR**

\* El IPC en este evento lógicamente se tiene que aplicar en forma negativa, es decir por debajo de uno, y el soporte legal de su aplicación como ya se manifestó en respuesta anterior está dado por la Resolución 620 de 2008».

6.3.3.4. El 13 de agosto de 2013<sup>90</sup>, el Tribunal corrió traslado de la aclaración del dictamen pericial transcrito en el punto anterior. Dentro del termino legal<sup>91</sup>, EPM presentó escrito de objeción por error grave al dictamen mencionado y advirtió que:

«[...] adolece de graves y grandes errores, iniciando, desde: la prohibición legal de referirse a “puntos de derecho” para mostrar que su concepto está adaptado a dicha normatividad; pasando por la falta de rigor científico y de revelación de sus fuentes, negándose, como él mismo lo dice, a tomar como referentes otras valoraciones de predios similares y en la misma zona que le habrían servido de comparación; negándose igualmente, según su propio dicho a tener como uno de los criterios para el avalúo el hecho que el predio estuviese afectado “por una declaratoria de utilidad pública”; negando hechos tan evidentes como los problemas de orden público de la zona; haciendo un avalúo que parte del valor presente del predio, con las valoraciones que el mismo proyecto Porce III le ha traído; y muchos otros errores más, que el despacho puede detectar, para concluir que le predio “Las Brisas”, vale muchísimo más que otros predios, de idénticas condiciones, ubicados en la misma zona, afectados por la declaratoria de utilidad pública, conclusión que no tiene soporte alguno».

6.3.3.5. El 13 de septiembre de 2013<sup>92</sup>, el Tribunal expresó que decidiría sobre la objeción al dictamen pericial en la sentencia. Dentro de la oportunidad referida, decidió que la objeción no prosperaría, debido a que, siguiendo los preceptos contenidos en los artículos 233 y 238 del CPC, “las razones con las que se sustenta la objeción al dictamen no conllevan [sic] a tener por configurado el error grave aducido, además observado el contenido de la experticia y su correspondiente aclaración, se desprende que versa sobre el objeto de la prueba como se solicitó en la demanda y las conclusiones a las que llega el perito no son contrarias a la realidad, por el contrario, se determina el avalúo comercial que actualmente tiene la finca Las Brisas”. No obstante, advirtió —como se dejó visto en la síntesis de la sentencia de primera instancia— que las razones contenidas en la objeción del dictamen serían acogidas “pero para separarse de las conclusiones de la experticia”.

6.3.4. De acuerdo con lo expuesto en los párrafos precedentes, contentivos del periplo jurídico y de contradicción que se surtió del dictamen pericial practicado, esta Sala concluye: en primer término, aspecto en el que coincide con el Tribunal, que la

<sup>90</sup> Folio 406 del cuaderno 1.

<sup>91</sup> Folios 407 a 413 del cuaderno 1.

<sup>92</sup> Folio 415 del cuaderno 1.



objección al dictamen por error grave formulada por EPM, en efecto, no debió prosperar, por un lado, debido a que independientemente de la técnica valuatoria y la metodología utilizada para elaborar dicho dictamen, el perito cumplió con el cometido que se le encomendó, que no era otro que determinar el valor comercial del bien inmueble “Las Brisas” para la fecha de celebración del contrato de compraventa en controversia; por otro lado, porque los reparos realizados en contra de la experticia no pusieron al descubierto que este tenga bases equivocadas de tal entidad o magnitud que llevaran a conclusiones falsas, como lo dispone la normativa civilista<sup>93</sup> y la jurisprudencia sobre la materia<sup>94</sup>.

Ahora bien, la decisión anterior no conlleva automáticamente que este juzgador asienta sobre el contenido y conclusiones del avalúo presentado, pues una cosa es la prosperidad o no de la objeción por error grave y otra, diferente, los presupuestos y consignas para valorar la validez, eficacia y certidumbre de un dictamen pericial, como se pasará a analizar.

6.3.5. Lo primero que salta a la vista al analizar de manera integral el avalúo, es que el perito realizó la valoración del inmueble Las Brisas, calculando el valor de dicho bien para el momento en que se le encomendó el dictamen (noviembre de 2012) para luego aplicar el IPC negativo hasta llegar a la fecha de celebración del contrato de compraventa (agosto de 2008).

La metodología valuatoria mencionada fue advertida por EPM en la solicitud de aclaración y complementación al dictamen, en la que pidió, entre otros aspectos, que el perito explicara por qué estimaba que dicha técnica era la adecuada y correcta para realizar el avalúo de un inmueble cuyo valor se solicitaba para una fecha anterior<sup>95</sup>, máxime cuando al momento de realizar el avalúo dicho terreno se valorizó por la puesta en funcionamiento de la hidroeléctrica Porce III, cuestión que en el informe se aseguró no se tuvo en cuenta para calcular el valor comercial del inmueble, sin embargo, en el ítem referente a factores positivos se determinó que iba a ser un punto de análisis “*la frontalidad de la finca al proyecto*”<sup>96</sup>.

Sobre estos cuestionamientos, el perito manifestó que el método utilizado, contrario a lo afirmado por EPM, no fue el de IPC negativo sino el comparativo de mercado, el cual luego fue *homologado* con el IPC<sup>97</sup>. Aparte, manifestó que no era cierto que se hubiera calculado el avalúo comercial teniendo en cuenta la valorización que produjo la puesta en funcionamiento de la hidroeléctrica Porce III, pues la mención que se hizo a la frontalidad del inmueble con el proyecto era una mera referencia a la ubicación geográfica<sup>98</sup>.

---

<sup>93</sup> CPC. “Artículo 238. Para la contradicción de la pericia se procederá así: [...] 4. De la aclaración o complementación se dará traslado a las partes por tres días, durante los cuales podrá objetar el dictamen, por error grave que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o porque el error se haya originado en estas”.

<sup>94</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, auto del 8 de septiembre de 1993, exp. 3446. Reiterada en: CONSEJO DE ESTADO, Sección Tercera, sentencia del 31 de octubre de 2007, exp. 25177.

<sup>95</sup> Apartado 6.3.3.2. (Puntos 7 y 8).

<sup>96</sup> Apartado 6.3.3.2. (Punto 4).

<sup>97</sup> Apartado 6.3.3.3. (Puntos 7 y 8).

<sup>98</sup> Apartado 6.3.3.3. (Punto 4).



6.3.6. De acuerdo con el panorama anterior, se advierte que, aun cuando el perito negó que el avalúo comercial del predio se hubiera realizado con base en los precios de la fecha en que se encomendó el peritaje —en los que se incluía la valorización de la que fue objeto el predio por la puesta en funcionamiento de la hidroeléctrica— y no para el momento en que se suscribió el contrato de compraventa, lo cierto es que este informe se basó en: *i)* la inspección ocular al inmueble realizada el 22 de agosto de 2012, en la cual se determinó los terrenos y construcciones actuales; *ii)* la infraestructura urbanística del sector para ese mismo momento, que incluyó, un narración del orden público actual y la descripción sintética del proyecto Porce III; *iii)* los factores positivos, entre lo que se destaca, la frontalidad de la finca con el proyecto; y, sobre todo, *iv)* que los cálculos se realizaron con fundamento en el valor de la tierra y las construcciones para el mes de noviembre de 2012, que comprendía la valorización de la tierra como efecto de la construcción del proyecto Porce III, y que a ese valor se le aplicó el IPC negativo para llevarlo al mes de agosto de 2008 sin descontar tal valorización.

El proceder anterior resulta a todas luces inadecuado, no solo porque el párrafo primero del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 —norma vigente para la época de los hechos— prescribía que al valor comercial de los predios por adquirir en los procesos de enajenación voluntaria se les debe descontar “*el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición*”, sino también porque el precio de un inmueble varía con el tiempo y depende de una multiplicidad de variables tales como: la ubicación concreta, la explotación que del suelo se haga, el margen de desarrollo que pueda tener la zona, la calidad de los servicios, las vías de acceso, su cercanía al casco urbano, entre otros aspectos que deben ser tomados en consideración por el evaluador, consultando las circunstancias del bien para el momento en que se suscribió el contrato de adquisición.

En tal virtud, la experticia practicada en este proceso no goza de credibilidad y precisión, pues elaborar un avalúo comercial sobre un inmueble, cuyo valor se solicita para una fecha anterior, tomando como base las condiciones actuales de ese mismo predio y luego aplicarle el IPC negativo no resulta certero ni mucho menos confiable, pues existen factores exógenos —como la construcción de la obra que dio lugar a la negociación— que inciden en dicha valoración, ya se de forma positiva o negativa.

6.3.7. Aparte de la anterior falencia en los datos en los que se basó el dictamen, se advierte un grave déficit en la metodología empleada para su confección. Al respecto, resulta pertinente traer a colación el artículo 1º de la Resolución 620 de 2008<sup>99</sup> —vigente a la fecha en que se rindió el dictamen— que define el método valuatorio denominado “*de comparación o de mercado*” como “[...] *la técnica*

---

<sup>99</sup> Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



*valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.*

De la definición anterior, se extrae, sin lugar a equívocos, que para que la determinación del valor comercial de un bien inmueble con aplicación de esta técnica sea precisa y certera, aquella debe estar basada en un estudio completo de las ofertas y transacciones que se realicen sobre algunos bienes semejantes y comparables, parangón este que brilla por su ausencia en el dictamen practicado. Y aun cuando el perito asevera reiteradamente haberlos realizado<sup>100</sup>, esta manifestación resulta insuficiente, pues él no ha explicado de forma clara, precisa y detallada las investigaciones desarrolladas —como lo ordena el artículo 237 el CPC— resultando así imposible la contradicción de la contraparte, así como la valoración de la precisión y calidad de los fundamentos del dictamen, que le corresponde al juzgador, conforme al artículo 241 del CPC.

En tales condiciones, forzoso resulta concluir que las apreciaciones, inferencias y conclusiones a las que llegó el perito en el avalúo comercial con el que se pretendía acreditar el precio justo del predio “Las Brisas” para la fecha en que se suscribió el contrato de compraventa no cuenta con un fundamento técnico, por su metodología y los datos empleados, y, en consecuencia, no da cuenta de tal precio, necesario como dato objetivo para la configuración de la lesión enorme.

6.4. Entonces, la Sala confirmará la sentencia de primera instancia que denegó las pretensiones de la demanda, por cuanto la parte accionante, que tenía la carga de la prueba, no acreditó la lesión enorme que dijo haber sufrido por causa del precio acordado por la venta del inmueble “Las Brisas” a EPM.

## **VII. CONDENA EN COSTAS**

Esta Colegiatura considera que no hay lugar a la imposición de costas debido a que no se evidenció en el caso concreto actuación temeraria de las partes, condición exigida por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998 para que se proceda de esta forma.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, en Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **FALLA**

<sup>100</sup> Apartado 6.3.3.1. (Puntos 3.2 y 3.3). Apartado 6.3.3.3. (Puntos 3, 4, 5, 6).



---

*Expediente: 05001-23-31-000-2010-02079-01 (54947)*  
*Demandantes: Oscar Alonso Velásquez Lema y otro*

**PRIMERO: CONFÍRMASE** la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Cuarta de Decisión, el 29 de enero de 2015, en la que negó las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO: RECONÓZCASE** a Oscar Alonso Velásquez Lema como litisconsorte cesionario de Juan Alberto Aristizábal Giraldo.

**TERCERO: NO CONDENAR** en costas.

**CUARTO:** En firme este fallo, **DEVUÉLVASE** el expediente al Tribunal de origen.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, CÚMPLASE**

**NICOLÁS YEPES CORRALES**  
Presidente

**JAIME ENRIQUE RODRÍGUEZ NAVAS**  
Magistrado

**GUILLERMO SÁNCHEZ LUQUE**  
Magistrado  
Aclaro voto