



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Magistrada ponente

SC3103-2022

Radicación n° 05001-31-03-017-2008-00402-01

(Aprobado en sesión de cuatro de agosto de dos mil veintidós)

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Procede la Corte, en sede de instancia, a proferir sentencia sustitutiva dentro del proceso ordinario promovido por Juan Camilo Sierra Mesa contra Consuelo Gaviria de Sierra; Martha Lía, Luz Estella, María Cristina, Jaime, Jorge Antonio y Bernardo de Jesús Sierra Gaviria; y los herederos indeterminados de José Bernardo Sierra Moreno.

I. ANTECEDENTES

1. El demandante acudió a la jurisdicción para que se declarara absolutamente simulado el acto jurídico contenido en la escritura pública No. 4086 de 29 de diciembre de 2005, otorgada ante la Notaría Veinte del Círculo de Medellín, aclarada en el instrumento No. 665 de 6 de marzo de 2006, protocolizado ante el mismo ente notarial.

En subsidio de lo anterior, reclamó declarar la nulidad absoluta del fideicomiso en el exceso de cincuenta salarios mínimos legales mensuales por falta de la insinuación exigida por la ley, y de fracasar la precedente aspiración, declarar que, en la constitución de aquel, existió una donación con la cual fue menoscabada la legítima rigurosa del convocante, en los términos del artículo 1245 del Código Civil.

Como consecuencia de la bienandanza de los dos primeros pedimentos, deprecó ordenar la cancelación de los registros originados en el acto censurado y condenar a los demandados a restituir los bienes a la masa herencial, con sus frutos y accesorios.

2. En apoyo de sus pretensiones, adujo que, a través de la escritura pública No. 4086 de 29 de diciembre de 2005, otorgada ante la Notaría Veinte del Círculo de Medellín, su abuelo José Bernardo Sierra Moreno constituyó a título gratuito un fideicomiso civil, donde designó a sus hijos Bernardo y Martha Lía Sierra Gaviria como propietarios fiduciarios y les impuso la obligación de transferir a los fideicomisarios -todos sus hijos-, los bienes relacionados en la providencia SC2906-2021, en su mayoría inmuebles localizados en la ciudad de Medellín, acciones y cuotas sociales en las empresas Ladrillera El Diamante S.A. y Ladrillera Santa Rita Ltda.

Con el instrumento escriturario No. 665 de 6 de marzo

de 2006, se aclaró el acto antecesor con el fin de excluir del negocio jurídico celebrado, uno de los predios involucrados.

No obstante, los contratantes nunca tuvieron la intención de celebrar el fideicomiso; por el contrario, acordaron aparentar una relación jurídica inexistente, de ahí que el constituyente nunca dejara de comportarse como dueño de los bienes fideicomitidos, los cuales representan la mayor parte de sus activos.

El negocio jurídico así realizado afecta la cuota de legítima rigurosa correspondiente a su progenitor Carlos Alberto Sierra Gaviria, a quien representa por haber fallecido¹ antes de deferirse la herencia de José Bernardo Sierra Moreno², cuya sucesión se abrió en el Juzgado Quinto de Familia de Medellín.

3. En la oportunidad correspondiente, los demandados se opusieron al *petitum* del libelo y formularon excepciones de mérito.

4. Agotado el trámite de rigor, el juez *a quo* accedió a la pretensión principal de la demanda y ordenó el retorno de los bienes a la masa herencial del constituyente, además de la cancelación de los instrumentos públicos contentivos del fideicomiso y su aclaración junto con su inscripción en el registro inmobiliario. Lo propio dispuso respecto de las

¹ El 23 de abril de 1990.

² El deceso de éste ocurrió el 6 de febrero de 2008.

cuotas sociales y acciones de Ladrillera Santa Rita Ltda. y Ladrillera El Diamante S.A.

5. Inconformes con lo resuelto, los enjuiciados apelaron la decisión y, en sentencia de 2 de abril de 2018, el superior funcional la revocó y, en su lugar, denegó los reclamos del libelo introductorio, al no hallar acreditado el concierto simulatorio, ni el engaño fraguado por las partes.

6. Formulada por el promotor de la acción la impugnación extraordinaria, mediante el pronunciamiento SC2906-2021, la Corte casó el veredicto del Tribunal, al encontrar que incurrió en violación indirecta del artículo 1766 de la codificación civil, como consecuencia de trascendentes, graves y manifiestos errores de hecho en la labor del sentenciador de segundo grado de valorar los medios suasorios.

7. Previo a proferir la decisión de reemplazo, se ordenó como prueba de oficio, un dictamen pericial, con el fin de determinar el valor de los frutos producidos o que hubiesen podido producir los inmuebles objeto del negocio declarado simulado, desde el deceso del fideicomitente, amén de avaluar los bienes y las mejoras efectuadas en ellos y el monto de los rendimientos obtenidos por las acciones transferidas en el fideicomiso.

Para la práctica y contradicción de la experticia se comisionó al despacho del magistrado ponente de la decisión

que resolvió la segunda instancia procesal, y surtidas tales etapas se dispuso el envío de lo rituado a esta Corporación.

El apoderado judicial de los demandados solicitó abstenerse de reconocer frutos a su contraparte, quien se opuso a ese pedimento.

II. CONSIDERACIONES

1. De manera liminar advierte la Sala que se encuentran satisfechos los presupuestos procesales y no existen irregularidades con entidad para invalidar lo actuado, circunstancias que habilitan una decisión de mérito.

2. Memórese que la sentencia proferida por el juzgador de primer grado fue favorable a las pretensiones de la parte demandante, la que apelada, el tribunal *ad quem* determinó revocarla y, en su lugar, denegar la prosperidad del *petitum* contenido en el escrito inicial del juicio.

Lo anterior supone que habiéndose casado el fallo desestimativo de las aspiraciones del actor como resultado de la impugnación vertical, correspondería a esta Sala, en sede de segunda instancia, pronunciarse sobre los reparos concretos que adujeron los convocados a la litis como sustento del recurso de alzada que formularon en contra de aquel primer veredicto.

Sin embargo, esos reproches que, a la postre, recibieron cobijo por el tribunal, fueron objeto de consideración al

desatarse la censura en sede casacional, en tanto se dirigieron a defender la realidad de la convención realizada y la inexistencia de concierto simulatorio entre los intervinientes, aspectos desvirtuados en el análisis realizado por esta Corporación, de ahí que no haya de profundizarse en tales argumentaciones y baste remitir a las consideraciones que sirvieron de base a la decisión de casar la providencia impugnada.

3. En esa dirección, es suficiente iterar que como resultado de la valoración probatoria efectuada en la sentencia de casación -SC2906-2021-, se constató lo siguiente:

a) El Tribunal cometió errores de suposición y de preterición al apreciar los medios suasorios, desaciertos que lo condujeron a tener por establecido que los fiduciarios Martha Lía y Bernardo de Jesús Sierra Gaviria no se confabularon con el constituyente (José Bernardo Sierra Moreno) para engañar a terceros, y que era innecesario detenerse en el estudio de los indicios aducidos por el demandante para evidenciar la simulación.

b) El desconocimiento de los fiduciarios sobre los elementos del fideicomiso, las obligaciones adquiridas en virtud del mismo, su finalidad y la razón de recurrir a esa figura en lugar de utilizar otra especie convencional, es indicativo de que contribuyeron con su aquiescencia a la consumación del engaño querido por su padre para disminuir los bienes de su acervo herencial, con menoscabo

de los intereses del también heredero Juan Camilo Sierra Mesa (demandante), quedando en evidencia el *consilium simulandis* echado de menos por el *ad quem*.

Convergen en el asunto una cadena de indicios concomitantes y homogéneos que ponen de presente la irrealidad de la convención, algunos de ellos adverbados por el promotor de la acción, los cuales sacaron a flote la real voluntad de los copartícipes:

i) Inertia: esta conducta pasiva, desentendimiento y despreocupación de los cómplices en el acuerdo fingido, opuesta al liderazgo ejercido por el fideicomitente se comprueba con su aseveración sobre que «*en vida de su progenitor, ellos nunca administraron ni usaron los bienes fideicomitidos – como corresponde a un real propietario fiduciario -, sino que tales prerrogativas las concentró aquél*». ³

ii) Nescientia: notoria ignorancia aducida por los secundadores del simulador principal sobre la naturaleza, contenido esencial del negocio jurídico o acerca de las prestaciones acordadas, que, en el caso, resulta inexplicable, porque no sólo firmaron el instrumento escriturario contentivo de la constitución del fideicomiso, sino otros tres donde se incluyeron o excluyeron bienes del fideicomitente.

iii) Dominancia del transmisor de la propiedad: conducta controladora del transmisor de las propiedades objeto del fideicomiso, cuyo hecho indicador está debidamente

³ Folios 2, 2 reverso y 3 dorso, cno. 6.

demostrado, pues dos de los hijos de José Bernardo Romero Sierra coincidieron en sus interrogatorios, en afirmar que aquél se ocupaba directamente de sus negocios y en estos no intervenían sus familiares⁴. Los fiduciarios fueron contestes en afirmar que su progenitor estructuró el negocio, asesorado por su abogado de confianza.

iv) Afinidad entre los partícipes del fideicomiso: Entre el fideicomitente y los fiduciarios existía una especial proximidad, derivada del vínculo filial de primer grado que los unía y de la cercanía de estos con su padre, a tal punto que compartían oficina, permanecían con él, le ayudaban y obedecían.

v) Affectio: Adicional al parentesco y a su contigüidad física en el sitio de trabajo, existía entre los prenombrados una cercanía emocional, corroborada por la especial confianza que relataron los fiduciarios y su designación en el testamento del fideicomitente como albaceas con libre tenencia y administración de bienes.⁵

vi) - Reserva de usufructo: se trató de una precaución contra los eventuales actos de los hijos en contra del fideicomitente, que fortaleció con otras medidas tendientes a limitar el accionar de los fiduciarios y de los beneficiarios.

vii) Limitaciones impuestas a los fiduciarios: restricciones que desnaturalizan la posición convencional de los fiduciarios, explicables únicamente si el fideicomiso no

⁴ Así lo declararon Bernardo de Jesús (folios 2 y 2 reverso, cno. 6) y Jaime (folio 11, ídem).

⁵ Folio 552 reverso, cno. 1.

era real, como que no podían “*enajenar a ningún título ni limitar el dominio de los Bienes y Acciones Fideicomitidas*”, como tampoco “*ejecutar ni legalizar actos o contratos con relación a esta limitación o enajenación, sin la previa autorización escrita del FIDEICOMITENTE*”⁶.

viii) Limitaciones impuestas a los fideicomisarios: En las escrituras que recogen el fideicomiso y su adición, se prohibió a los beneficiarios y a sus herederos reclamar de cualquier forma contra ese negocio jurídico, atacarlo o impedir su perfección y cumplimiento, so pena de ser excluidos «*ipso jure automáticamente del mismo, sin necesidad de declaración judicial*».⁷

ix) Retención de la posesión: se demostró con los interrogatorios de los fiduciarios, revelando la ausencia de intención del constituyente de tornar eficaz la transferencia del dominio bajo la figura del fideicomiso, que se limitó a ser una simple operación formal de traslación provisoria del dominio, en tanto no hubo disposición material ni jurídica de los bienes por parte de los fiduciarios.

x) Transferencia masiva de bienes: el acto dispositivo recayó sobre una buena cantidad de recursos patrimoniales del fideicomitente (la mayor parte de sus activos) y su transferencia, con excepción de un solo predio, se ordenó en un mismo convenio, sin motivos serios para esa desintegración de su acervo económico.

⁶ Folio 30 reverso, cno. 1.

⁷ Cláusulas y de las escrituras públicas 4086 de 29 de diciembre de 2005 y 611 de 28 de febrero de 2006 (folios 30 y 30 dorso; 128, cno. 1).

xi) Avanzada edad del constituyente: a los anteriores indicios se aúna la edad de José Bernardo Sierra Moreno al momento de constituir el fideicomiso, pues tenía 80 años de edad.

xii) Ocultación del acto a terceros o «silentio»: los demandados María Cristina, Jorge Antonio, Jaime y Luz Stella Sierra Gaviria -hijos del fideicomitente y beneficiarios del fideicomiso-, manifestaron no haber conocido la existencia del acto jurídico, sino hasta un mes después de ocurrido el deceso de su padre, en lo cual coincidieron con el relato del demandante, quien dijo haberse enterado en el mismo momento que sus tíos.⁸

xiii) Causa simulandi: el análisis conjunto de los interrogatorios practicados y las pruebas documentales, tornan verosímil la tesis sobre que la finalidad del negocio era disminuir el patrimonio de José Bernardo Sierra Moreno para excluir de la masa herencial la mayor parte de sus bienes, con afectación de los derechos sucesorales del demandante.

3.1. A partir de los concurrentes y graves indicios reseñados, obtenidos de las probanzas recaudadas en el proceso y de aquellas incorporadas al plenario, la Corporación encontró probada la simulación del fideicomiso constituido a través de la escritura pública No. 4086 de 29 de diciembre de 2005, otorgada ante la Notaría Veinte del Círculo Notarial de Medellín, aclarada en el instrumento No.

⁸ Folios 5, 8, 10, 12 reverso y 16 reverso.

665 de 6 de marzo de 2006, otorgado ante el mismo fedatario público.

3.2. Ese fingimiento negocial fue absoluto, pues los intervinientes en los prenombrados actos, no tuvieron intención de realizar negocio jurídico alguno, de allí que el fideicomitente siguió comportándose como dueño y señor de los activos patrimoniales involucrados, ocupándose personalmente de todo lo relacionado con ellos e impidiendo que sus hijos, a quienes designó como fiduciarios, pudieran disponer de ellos, administrarlos o tomar para sí sus frutos y rendimientos.

Recientemente, esta Sala, en relación con la indicada figura, acotó:

(...) si no hay vínculo contractual de ninguna especie y por lo tanto el único acto en realidad celebrado consiste en el convenio de las partes para dar vida a una apariencia que engañe públicamente demostrando ante terceros la existencia de un negocio que las partes nunca se propusieron ajustar, la simulación se califica de absoluta (CSJ SC963-2022, 1 jul., rad. 2012-00198-01, reiterando la providencia CSJ SC3598-2020, 28 sep., rad. 2011-00139-01).

4. Las precisiones realizadas sirven de marco al estudio que debe acometerse en esta oportunidad, pues teniendo en claro la inexistencia de una voluntad de los intervinientes en el fideicomiso encaminada a celebrar negocio alguno, el pronunciamiento presente ha de circunscribirse a las secuelas de la simulación absoluta constatada.

Sobre ese tópico de discusión, en anteriores ocasiones ha precisado la Sala:

(...) ‘la ley, no ha reglamentado expresamente las consecuencias que deben desprenderse en el evento de que haya que imponérsele al demandado la obligación de restituir la cosa a su verdadero dueño (...); pero se comprende fácilmente que la solución a que debe llegarse al respecto es la misma que la ley consagra en las aludidas acciones de nulidad, reivindicatoria y rescisoria, no sólo porque subsisten los mismos motivos de equidad que para éstas la han determinado, sino porque razones de analogía imponen al juzgador el deber de aplicar las leyes que regulan casos o materias semejantes (art. 8º, Ley 153 de 1887), y también porque las disposiciones sobre prestaciones mutuas tienen tal generalidad que de suyo son aplicables para regular las indemnizaciones recíprocas, en todos los casos en que un poseedor vencido pierda la cosa y sea obligado a entregarla a quien le corresponde’ (G.J. LXIII, pág. 658) sent. cas. sust. de 12 de diciembre de 2000 exp. 5225)” (CSJ SC 12 dic. 2000, rad. CSJ SC 21 jun. 2011, rad. 2007-00062-01 citada en CSJ SC5235-2018, 4 dic., rad. 2006-00307-01).

4.1. El reconocimiento de las prestaciones señaladas descansa en el principio de equidad previsto en el artículo 8 de la Ley 153 de 1887. En esencia, procura el restablecimiento que legalmente proceda en cuanto a la restitución de los bienes, el reconocimiento de frutos, el pago de los gastos ordinarios en que se haya incurrido para su producción, así como de los valores correspondientes a las expensas, mejoras, pérdidas y deterioros de las cosas (artículos 965 a 967 C.C.). El pronunciamiento del juzgador es, pues, oficioso, en tanto hace parte del *thema decidendum* del litigio, el cual, en este caso

conocido en sede de segunda instancia, debe sujetarse a las siguientes reglas particulares:

4.1.1. *Reintegro de los bienes objeto del negocio simulado:*

En virtud de la declaración de mendacidad del negocio jurídico a través del cual Bernardo Sierra Moreno pretendió mermar sustancialmente su patrimonio, los efectos de dicho acto deben retrotraerse a la etapa pre-convencional y ello implica que los inmuebles, acciones en la Ladrillera El Diamante S.A. y cuotas de interés social en la Alfarera Santa Rita S.A.⁹ -posteriormente convertidas en acciones-relacionados en la escritura de constitución del fideicomiso No. 4086 de 29 de diciembre de 2005, otorgada ante la Notaría Veinte del Círculo de Medellín, a excepción del que se excluyó en el instrumento aclarativo No. 665 de 6 de marzo de 2006, protocolizado ante el mismo ente notarial, deben retornar al patrimonio del fideicomitente, lo que significa que acaecido su fallecimiento el 6 de febrero de 2008, los bienes han de volver a la masa herencial dejada por dicho causante, como así lo ordenó el *juez a quo*.

Se dará aplicación a las pautas 961 a 963 de la normatividad civil, por lo que los demandados deberán proceder a la restitución en el plazo que será fijado, teniendo en cuenta que en la de una heredad están comprendidas *«las cosas que forman parte de ella, o que se reputan como*

⁹ Según informó el perito contador, mediante la escritura pública No. 1763 de 30 de junio de 2015 otorgada ante la Notaría 22 del Círculo de Medellín, la sociedad pasó de Ltda. a Anónima y cambió su denominación social que antes era Ladrillera Santa Rita Ltda.

inmuebles, por la conexión con ella», además de sus llaves y «los títulos que conciernen a ella».

4.1.2. Reconocimiento y pago de frutos:

Atañedero a los frutos, debe repararse en que la declaración judicial de ser simulado un negocio jurídico sea absoluta o relativamente, no siempre conlleva la restitución de la posesión del bien o bienes involucrados y con ello la restitución de los frutos naturales o civiles que produzca.

Lo anterior, porque casos habrá en que el negociante simulador retuvo la posesión de los bienes, precisamente porque a pesar de que el engaño consistía en exteriorizar una transferencia legal y material del dominio de los mismos, no era su intención desprenderse de ellos y por tal razón nunca procedió a su entrega física, y en tales eventos no procedería ordenar el pago de frutos.

En el *sub iudice*, de acuerdo con la naturaleza y destinación de los bienes involucrados en el fideicomiso simulado de acuerdo con la documental arrimada al proceso y los dictámenes periciales practicados en el curso de la primera instancia y como resultado de la orden impartida en sede de casación, previo a emitir este fallo sustitutivo, los llamados a reconocer son los de orden civil, esto es, *«los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuesto a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran»* (art. 717 C.C.).

La norma siguiente determina que tales producidos pertenecen al dueño de la cosa de que provienen, «*de la misma manera y con la misma limitación que los naturales*» (artículo 718 C.C.), previsión que debe interpretarse en consonancia con el canon 1395 del mismo compendio, regulador de la distribución de frutos en materia sucesoral.

Al efecto, dicho mandato impone que aquellos percibidos después de la muerte del causante, y durante la indivisión, se deben dividir de la siguiente manera:

1o.) Los asignatarios de especies tendrán derecho a los frutos y accesorios de ellas desde el momento de abrirse la sucesión; salvo que la asignación haya sido desde día cierto, o bajo condición suspensiva, pues en estos casos no se deberán los frutos sino desde ese día o desde el cumplimiento de la condición; a menos que el testador haya expresamente ordenado otra cosa.

2o.) Los legatarios de cantidades o géneros no tendrán derecho a ningunos frutos, sino desde el momento en que la persona obligada a prestar dichas cantidades o géneros se hubiere constituido en mora; y este abono de frutos se hará a costa del heredero o legatario moroso.

3o.) Los herederos tendrán derecho a todos los frutos y acciones de la masa hereditaria indivisa, a prorrata de sus cuotas; deducidos, empero, los frutos y acciones pertenecientes a los asignatarios de especies.

4o.) Recaerá sobre los frutos y acciones de toda la masa la deducción de que habla el inciso anterior, siempre que no haya una persona directamente gravada para la prestación del legado; habiéndose impuesto por el testador este gravamen a alguno de sus asignatarios, éste sólo sufrirá la deducción (destacado propio).

4.1.2.1. En el *sub examine*, dado que, con ocasión de la declaración de ser irreales el fideicomiso y su acto aclaratorio, es procedente la restitución de los bienes muebles e inmuebles concernidos por dicho negocio jurídico a la masa herencial del señor José Bernardo Sierra Moreno,

se impone atender que lo correspondiente a los frutos civiles debe reintegrarse, igualmente, al acervo sucesoral, pues es imprescindible atender las reglas impuestas por el artículo 1395 del Código Civil que acaba de trasuntarse, en particular, la destacada en el numeral 3°.

Referente al espacio temporal en que se viabiliza el reconocimiento de tales producidos, esta Sala ha puntualizado que

(...) [S]i bien se rige por las reglas generales de las prestaciones mutuas, consignadas en el Capítulo 4o. del Título 12 del Libro 2o. del Código Civil, por aplicación analógica de lo dispuesto por el artículo 1746 de la misma obra, no por ello es dable emplear el límite temporal (la notificación de la demanda al demandado) que el artículo 964 - inmerso en dicho capítulo- establece a efectos de determinar desde cuándo está la parte obligada a restituir los frutos, «porque entonces se haría nugatorio el efecto general y propio de toda declaración de nulidad, y desde luego, de la de fenómenos afines, cual es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo» (CSJ SC 059 1995, del 15 de junio de 1995, rad. 4398. Subraya por fuera del texto original) (CSJ SC5235-2018, 4 dic., rad. 2006-00307-01).

De lo anterior se deduce que el efecto de la declaración judicial al prosperar la pretensión simulatoria, es retroactivo, esto es, los frutos se restituyen desde la causación a fin de colocar a los extremos de la relación negocial en la situación en que se encontrarían de no haber celebrado la convención.

En consonancia con lo anterior, los frutos habrían de reconocerse desde que se celebró la convención fingida, pero

en este caso el hito inicial debe ser otro, porque tal como se precisó en la sentencia de casación, el señor Bernardo Sierra Moreno retuvo la posesión de los bienes objeto del fideicomiso hasta su muerte que acaeció el 6 de febrero de 2008.

Luego, será la fecha de su deceso el hito inicial de la liquidación de los frutos, pues a partir de ese momento los bienes que los generaron salieron de su patrimonio y pasaron a hacer parte de la masa herencial a repartir entre sus sucesores.

Respecto de cada uno de los fundos involucrados incumbe identificar si el causante ostentaba la propiedad plena o un porcentaje de participación, y de este la proporción que se dijo transferir en el negocio supuesto.

4.1.2.2. Sobre el importe de los frutos procede el reconocimiento de corrección monetaria, tal como se expuso en la providencia CSJ SC5513-2021, citando la decisión CSJ SC2217-2021, paradigmática frente a ese tópico, pues con anterioridad a ella se consideraba extravagante indexar la indicada condena. A partir de dicho pronunciamiento, la Sala ha considerado que el valor de los frutos debe actualizarse desde que se percibieron o debieron producirse hasta cuando efectivamente se satisfacen. Como mecanismo idóneo para la preservación de su valor, se ha determinado como una de las herramientas útiles la variación del índice de precios al consumidor certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-.

En efecto, como lo indicara la Sala en uno de los pronunciamientos citados, cuando es necesario dejar a las partes en el mismo estado en que se encontrarían si no hubiese existido el acto o contrato, tal como ocurre en este caso, los principios de equidad y reparación integral conducen a *«la necesidad de que dichos frutos se actualicen a la fecha de su pago desde el momento en que el beneficiario efectivamente debió percibirlos, para lo cual se aplicará la variación del índice de precios al consumidor durante el respectivo periodo (...)»* (CSJ SC2217-2021, 9 jun., rad. 2010-00633-02).

4.1.3. *Gastos ordinarios invertidos en la producción de los frutos:*

Con la guía del postulado constitucional y legal de la equidad, se reconoce, adicionalmente, que la producción de frutos requiere la incursión en gastos ordinarios (inciso final art. 964 C.C.), y ante la falta de prueba en contrario, del *quantum* concreto de tales expensas o de su comprobación en un rango inferior o superior, la Corte ha estimado que una reducción del valor indexado de los frutos en proporción del 15% es *«justa y equitativa, atendiendo los gastos normales que hay que realizar para la obtención de frutos durante una administración de los bienes productores de rentas»* (CSJ SC5235-2018, 4 dic., rad. 2006-00307-01, citada en CSJ SC2217-2021 ya citada).

4.2. *Liquidación de los frutos:*

Con venero en las explicaciones precedentes, se procede a analizar el valor concreto de los frutos civiles de acuerdo con lo determinado en las experticias rendidas como resultado del decreto oficioso de la prueba por esta Corporación, previo a la emisión del fallo de reemplazo, respecto de las cuales se surtió la debida contradicción y fueron objeto de aclaración y complementación a solicitud de las partes. En ellas aparecen citadas las fuentes de información, el marco teórico, los métodos a que acudieron para realizar las valoraciones encomendadas y los resultados de sus análisis.

4.2.1. *Rendimientos de las acciones de Bernardo Sierra Moreno en Ladrillera El Diamante S.A. y cuotas de interés social en Ladrillera Santa Rita Ltda. (actualmente Alfarera Santa Rita S.A.)*¹⁰:

Respecto de los rendimientos producidos por las acciones y cuotas sociales de propiedad de José Bernardo Sierra Moreno en las Ladrilleras El Diamante S.A. y Santa Rita Ltda., el experto designado señaló que tuvo en cuenta:

*los valores debidamente cancelados por concepto de dividendos, decisiones de montos y pagos, que constan en las respectivas actas de asamblea para cada una de las sociedades; acto seguido, se procedió a indexar los valores obtenidos en diferentes fechas desde la fecha de suscripción del fideicomiso, es decir, se trajo a valor presente el dinero pagado en diferentes fechas.*¹¹

¹⁰ Al pasar la sociedad de responsabilidad limitada a anónima, las cuotas de interés social pasaron a convertirse en acciones y se mutó la denominación societaria.

¹¹ Archivo Informe Pericia Tribunal Superior de Medellín, carpeta 75Informe Pericial.

En cuanto a la participación accionaria del fallecido fideicomitente en la sociedad Ladrillera El Diamante S.A., indicó el auxiliar de la justicia que «a la fecha de la constitución del fideicomiso, que consta en la escritura pública No. 4086 otorgada el **29 de diciembre de 2005** ante la Notaría Veinte del Círculo Notarial de Medellín, es de **104.400 Acciones**, que representan una participación accionaria del 27.399% (Acta 81)» (idem), conforme a lo descrito en el siguiente cuadro:

LADRILLERA EL DIAMANTE S.A.							
105.400 Acciones que equivalen al 27.399% de participación							
Año	Asamblea	Utilidades Repartidas	27,3990%	IPC	IPC 2021	IPC actual/IPC inicial	Valor Indexado
2006	Acta 84	117.346.464,00	\$ 32.151.757,67	61,33%	110,06%	179,46%	\$ 57.698.067,00
2007	Acta 85	111.643.000,00	\$ 30.589.065,57	64,82%	110,06%	169,79%	\$ 51.938.175,82
2008	Acta 86	169.827.000,00	\$ 46.530.899,73	69,80%	110,06%	157,68%	\$ 73.369.496,05
2009	Acta 87	60.000.000,00	\$ 16.439.400,00	71,20%	110,06%	154,58%	\$ 25.411.802,87
2010	Acta 89	120.000.000,00	\$ 32.878.800,00	73,45%	110,06%	149,84%	\$ 49.266.721,96
2011	Acta 90	345.150.762,00	\$ 94.567.857,28	76,19%	110,06%	144,45%	\$ 136.607.669,99
2012	Acta 91	565.000.000,00	\$ 154.804.350,00	78,05%	110,06%	141,01%	\$ 218.292.975,80
2013	Acta 92	419.245.200,00	\$ 114.868.992,35	79,56%	110,06%	138,34%	\$ 158.904.993,69
2014	Acta 93	243.776.149,00	\$ 66.792.227,06	82,47%	110,06%	133,45%	\$ 89.137.292,48
2015	Acta 94	271.989.000,00	\$ 74.522.266,11	88,05%	110,06%	125,00%	\$ 93.150.716,73
2016	Acta 95	170.602.527,00	\$ 46.743.386,37	93,11%	110,06%	118,20%	\$ 55.252.680,75
2017	Acta 96	595.535.000,00	\$ 163.170.634,65	96,92%	110,06%	113,56%	\$ 185.292.612,98
2018	Acta 97	600.000.000,00	\$ 164.394.000,00	100,00%	110,06%	110,06%	\$ 180.932.036,40
2019	Acta 98	300.000.000,00	\$ 82.197.000,00	103,80%	110,06%	106,03%	\$ 87.154.160,12
2020	Acta 99	300.000.000,00	\$ 82.197.000,00	105,48%	110,06%	104,34%	\$ 85.766.039,25
2021	Acta 100	300.000.000,00	\$ 82.197.000,00	110,06%	110,06%	100,00%	\$ 82.197.000,00
Total Utilidades repartidas desde el año 2006			\$ 1.285.044.636,80			Valor indexado a Octubre de 2021	\$ 1.630.372.441,81

Conforme a lo descrito en la tabla, el auxiliar de la justicia concluyó que al 31 de diciembre de 2020, la participación accionaria de Bernardo Sierra Moreno correspondía a la cantidad de \$1.630.372.441.81, valor indexado al mes de octubre de 2021.

Respecto de la participación en Ladrillera Santa Rita Ltda., acotó que, a la fecha de la constitución del fideicomiso (29 de diciembre de 2005), esta era de 3.200.000 cuotas sociales que representaban el 24.615%, por valor de \$3.199.950, e informó que, a través de la escritura pública 1763, otorgada el 30 de junio de 2015 ante la Notaría 22 del Círculo de Medellín, se registró la transformación de la persona jurídica a sociedad anónima¹² y se cambió la denominación social a Alfarera Santa Rita S.A., realizándose un aumento de capital por decisión de la asamblea general de accionistas celebrada el 30 de marzo de 2017 (acta No. 64), y recogida en instrumento público. Con dicho incremento, el capital societario pasó de \$13.000.000 a \$300.000.000, variando las iniciales 13.000.000 de acciones a 300.000.000 de acciones, de ahí que el porcentaje accionario del fideicomitente -24.615%- equivale a una participación de \$73.845.000, representados en 73.845.000 acciones.

ALFARERA SANTA RITA S.A.								
3.200.000 De cuotas sociales, 24.615% de participación								
Año	Asamblea	Utilidades Repartidas	24,6150%	IPC	IPC 2021	IPCactual/IPC inicial	Valor Indexado	
2006		0,00	\$ 0,00	61,33%	110,06%	179,46%	\$ 0,00	
2007		0,00	\$ 0,00	64,82%	110,06%	169,79%	\$ 0,00	
2008		0,00	\$ 0,00	69,80%	110,06%	157,68%	\$ 0,00	
2009		0,00	\$ 0,00	71,20%	110,06%	154,58%	\$ 0,00	
2010		0,00	\$ 0,00	73,45%	110,06%	149,84%	\$ 0,00	
2011		0,00	\$ 0,00	76,19%	110,06%	144,45%	\$ 0,00	
2012		0,00	\$ 0,00	78,05%	110,06%	141,01%	\$ 0,00	
2013		0,00	\$ 0,00	79,56%	110,06%	138,34%	\$ 0,00	
2014		0,00	\$ 0,00	82,47%	110,06%	133,45%	\$ 0,00	
2015		0,00	\$ 0,00	88,05%	110,06%	125,00%	\$ 0,00	
2016		0,00	\$ 0,00	93,11%	110,06%	119,20%	\$ 0,00	
2017		0,00	\$ 0,00	96,92%	110,06%	113,56%	\$ 0,00	
2018	Acta 65	300.000.000,00	\$ 73.845.000,00	100,00%	110,06%	110,06%	\$ 81.273.807,00	
2019	Acta 66	248.000.000,00	\$ 61.045.200,00	103,80%	110,06%	106,03%	\$ 64.726.731,33	
2020	Acta 67	250.000.000,00	\$ 61.537.500,00	105,48%	110,06%	104,34%	\$ 64.209.492,32	
2021	Acta 69	500.000.000,00	\$ 123.075.000,00	110,06%	110,06%	100,00%	\$ 123.075.000,00	
Total Utilidades repartidas desde el año 2001				\$ 319.502.700,00	Valor indexado a Octubre de 2021			\$ 333.285.030,65

¹² Aprobada en junta extraordinaria de socios No. 61 de 28 de mayo de 2015.

En consonancia con lo descrito en la tabla, el auxiliar de la justicia concluyó que a 31 de diciembre de 2020, la participación de Bernardo Sierra Moreno era de \$333.285.030,65.

Con ocasión de las críticas realizadas por los mandatarios judiciales de las partes en la audiencia de contradicción, el perito aclaró y complementó su dictamen en varios aspectos como la corrección del cálculo de los rendimientos, teniendo en cuenta la real repartición de utilidades y los anticipos a estas realizados en algunas vigencias.

Adicionalmente, señaló que del total de 477.821 acciones de Ladrillera El Diamante S.A., la participación cedida por Bernardo Sierra Moreno fue de 105.400 acciones, correspondiente al 22,0585% y no al 27,399% como indicó en un comienzo.¹³

Lo expuesto dio lugar a que presentara nuevamente la liquidación de los rendimientos desde dos hitos iniciales: la constitución del fideicomiso (29 de diciembre de 2005) y la muerte del fideicomitente (6 de febrero de 2008), como se describe en las siguientes tablas¹⁴:

A partir de la constitución del fideicomiso:

¹³ Folio 3, archivo 112 MemorialCorreccionyAlcaracion dictamen contador.pdf, carpeta despacho comisorio, expediente digital.

¹⁴ Archivo 131Cuadros06abril2022 contador – corrección dictamen.pdf, ib.

LADRILLERA EL DIAMANTE S.A.							
105.400 Acciones que equivalen al 27.399% de participacion							
Año	Asamblea	Utilidades Repartidas	22,0585%	IPC	IPC 2022	IPC actual/IPC inicial	Valor Indexado
2006	Acta 84	117.346.464,00	\$ 25.884.869,76	61,33%	113,26%	184,67%	\$ 47.802.386,26
2007	Acta 85	111.643.000,00	\$ 24.626.771,16	64,82%	113,26%	174,73%	\$ 43.030.362,56
2008	Acta 86	169.827.000,00	\$ 37.461.288,80	69,80%	113,26%	162,26%	\$ 60.786.039,67
2009	Acta 87	0,00	\$ 0,00	71,20%	113,26%	159,07%	\$ 0,00
2010	Acta 89	0,00	\$ 0,00	73,45%	113,26%	154,20%	\$ 0,00
2011	Acta 90	345.150.762,00	\$ 76.135.080,84	76,19%	113,26%	148,65%	\$ 113.178.360,09
2012	Acta 91	565.000.000,00	\$ 124.630.525,00	78,05%	113,26%	145,11%	\$ 180.853.981,57
2013	Acta 92	398.282.940,00	\$ 87.855.242,32	79,56%	113,26%	142,36%	\$ 125.068.938,48
2014	Acta 93	243.776.149,00	\$ 53.773.361,83	82,47%	113,26%	137,33%	\$ 73.849.532,69
2015	Acta 94	271.989.000,00	\$ 59.996.693,57	88,05%	113,26%	128,63%	\$ 77.174.622,52
2016	Acta 95	170.602.527,00	\$ 37.632.358,42	93,11%	113,26%	121,64%	\$ 45.776.403,33
2017	Acta 96	595.535.000,00	\$ 131.366.087,98	96,92%	113,26%	116,86%	\$ 153.513.445,36
2018	Acta 97	570.000.000,00	\$ 125.733.450,00	100,00%	113,26%	113,26%	\$ 142.405.705,47
2019	Acta 98	300.000.000,00	\$ 66.175.500,00	103,80%	113,26%	109,11%	\$ 72.206.523,41
2020	Acta 99	300.000.000,00	\$ 66.175.500,00	105,48%	113,26%	107,38%	\$ 71.056.476,39
2021	Acta 100	300.000.000,00	\$ 66.175.500,00	111,41%	113,26%	101,66%	\$ 67.274.366,13
Total Utilidades repartidas desde el año 2006			\$ 983.622.229,65			Valor indexado a Enero de 2022	\$ 1.273.977.143,92

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

ALFARERA SANTA RITA S.A.							
3.200.000 De cuotas sociales, 24.615% de participacion							
Año	Asamblea	Utilidades Repartidas	24,6150%	IPC	IPC 2022	IPC actual/IPC inicial	Valor Indexado
2006		0,00	\$ 0,00	61,33%	113,26%	184,67%	\$ 0,00
2007		0,00	\$ 0,00	64,82%	113,26%	174,73%	\$ 0,00
2008		0,00	\$ 0,00	69,80%	113,26%	162,26%	\$ 0,00
2009		0,00	\$ 0,00	71,20%	113,26%	159,07%	\$ 0,00
2010		0,00	\$ 0,00	73,45%	113,26%	154,20%	\$ 0,00
2011		0,00	\$ 0,00	76,19%	113,26%	148,65%	\$ 0,00
2012		0,00	\$ 0,00	78,05%	113,26%	145,11%	\$ 0,00
2013		0,00	\$ 0,00	79,56%	113,26%	142,36%	\$ 0,00
2014		0,00	\$ 0,00	82,47%	113,26%	137,33%	\$ 0,00
2015		0,00	\$ 0,00	88,05%	113,26%	128,63%	\$ 0,00
2016		0,00	\$ 0,00	93,11%	113,26%	121,64%	\$ 0,00
2017		0,00	\$ 0,00	96,92%	113,26%	116,86%	\$ 0,00
2018	Acta 65	300.000.000,00	\$ 73.845.000,00	100,00%	113,26%	113,26%	\$ 83.636.847,00
2019	Acta 66	248.000.000,00	\$ 61.045.200,00	103,80%	113,26%	109,11%	\$ 66.608.664,28
2020	Acta 67	250.000.000,00	\$ 61.537.500,00	105,48%	113,26%	107,38%	\$ 66.076.386,52
2021	Acta 69	500.000.000,00	\$ 123.075.000,00	111,41%	113,26%	101,66%	\$ 125.118.701,19
total Utilidades repartidas desde el año 2006			\$ 319.502.700,00			Valor indexado a Enero de 2022	\$ 341.440.598,99

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

A partir del deceso del fideicomitente¹⁵:

LADRILLERA EL DIAMANTE S.A.							
105.400 Acciones que equivalen al 27.399% de participacion							
Año	Asamblea	Utilidades Repartidas	22,0585%	IPC	IPC 2022	IPC actual/IPC inicial	Valor Indexado
2006	Acta 84	0,00	\$ 0,00	61,33%	113,26%	184,67%	\$ 0,00
2007	Acta 85	0,00	\$ 0,00	64,82%	113,26%	174,73%	\$ 0,00
2008	Acta 86	0,00	\$ 0,00	69,80%	113,26%	162,26%	\$ 0,00
2009	Acta 87	0,00	\$ 0,00	71,20%	113,26%	159,07%	\$ 0,00
2010	Acta 89	0,00	\$ 0,00	73,45%	113,26%	154,20%	\$ 0,00
2011	Acta 90	345.150.762,00	\$ 76.135.080,84	76,19%	113,26%	148,65%	\$ 113.178.360,09
2012	Acta 91	565.000.000,00	\$ 124.630.525,00	78,05%	113,26%	145,11%	\$ 180.853.981,57
2013	Acta 92	398.282.940,00	\$ 87.855.242,32	79,56%	113,26%	142,36%	\$ 125.068.998,48
2014	Acta 93	243.776.149,00	\$ 53.773.361,83	82,47%	113,26%	137,33%	\$ 73.849.532,69
2015	Acta 94	271.989.000,00	\$ 59.996.693,57	88,05%	113,26%	128,63%	\$ 77.174.622,52
2016	Acta 95	170.602.527,00	\$ 37.632.358,42	89,11%	113,26%	121,64%	\$ 45.776.403,33
2017	Acta 96	595.535.000,00	\$ 131.366.087,98	96,92%	113,26%	116,86%	\$ 153.513.445,36
2018	Acta 97	570.000.000,00	\$ 125.733.450,00	100,00%	113,26%	113,26%	\$ 142.405.705,47
2019	Acta 98	300.000.000,00	\$ 66.175.500,00	103,80%	113,26%	109,11%	\$ 72.206.523,41
2020	Acta 99	300.000.000,00	\$ 66.175.500,00	105,48%	113,26%	107,38%	\$ 71.056.476,39
2021	Acta 100	300.000.000,00	\$ 66.175.500,00	111,41%	113,26%	101,66%	\$ 67.274.366,13
Total Utilidades repartidas desde el año 2006			\$ 895.649.299,94			Valor indexado a Enero de 2022	\$ 1.122.358.355,44

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

4.2.1.1. Realizadas las enmiendas, estas no merecieron reparo alguno a los contendientes, circunstancia que ciertamente no puede conducir al juzgador a la aceptación ciega de las conclusiones del peritaje, sino que es su labor analizarlo críticamente, como así lo impone el artículo 232 del Código General del Proceso, a cuyo tenor: «El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso».

La anterior regla introduce criterios racionales en la apreciación de los fundamentos de la experticia como

¹⁵ Indicó el experto que la información de la Alfarera Santa Rita S.A. no experimenta cambios en razón a que los pagos de dividendos tuvieron lugar a partir del año 2018 (el incremento de capital que le dio origen se autorizó en la anualidad anterior).

elemento preponderante en el análisis riguroso de la probanza. Se trata de una evaluación racional que acomete el juzgador desde la sana crítica en relación con varios aspectos, entre ellos la firmeza y calidad del trabajo pericial, que, tal como lo ha precisado esta Corporación derivan de «*la fuerza expositiva de los razonamientos, la ilación lógica de las explicaciones y conclusiones, así como la calidad de las comprobaciones y métodos utilizados por el experto*» (CSJ SC 16 jun. 2014, rad. 2008-00374-01).

Los anotados elementos deben conducir, según lo acotó el pronunciamiento recién citado a que la pericia «*resulte comprobable respecto de las conclusiones o resultados que plantea –a partir de la información y la metodología que detalla- de cara al estado del arte o ciencia de que se trate, y suficientemente consistente en sus conclusiones desde la perspectiva de la lógica formal; soporte que, se repite, siempre debe explicitarse en el dictamen, a efectos de que, sin dejar de ser -a fin de cuentas- una opinión del perito, se sostenga ella en reglas, métodos, procedimientos técnicos, científicos o artísticos que la tornen lo más objetiva posible, y, por ese camino, que le brinden al trabajo realizado por el experto, la fuerza persuasiva necesaria para su acogimiento, en tanto es un juicio racional emitido con base en el conocimiento especializado acerca de un hecho cuya valoración es necesaria en el proceso y no pertenece a la órbita del derecho ni cae en el ámbito de la información media o común*» (providencia reiterada en CSJ SC5186-2020, 18 dic., rad. 2016-00204-01).

4.2.1.2. Apreciado el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, observa la Sala que la experticia cumple las exigencias determinadas en el canon 226 *ejusdem*; el perito cuenta con la idoneidad y probidad requerida para el ejercicio de su profesión y el desempeño de la labor encomendada, lo

cual acreditó en debida forma en el plenario; el trabajo realizado fue exhaustivo y los conceptos expuestos amén de claros, son precisos y se encuentran debidamente fundamentados en los análisis y cálculos que el experto ejecutó con base en la información obtenida acerca del pago de dividendos en las empresas ladrilleras, además de lo cual explicó suficientemente la metodología utilizada (deductiva e inductiva) respecto de los insumos suministrados por las compañías, que constituyen fuentes válidas de información tales como estados financieros, asientos contables y actas de asamblea que dan cuenta de las decisiones adoptadas respecto de la distribución de utilidades, acervo que reposa en «*los libros de contabilidad, estados financieros, libros de actas, libros de accionistas, de las empresas estudiadas*» de los años fiscales 2005 a 2021.¹⁶

Tuvo en cuenta el experto en contabilidad, para efectos de la liquidación de los frutos, la conversión de la segunda de ellas al tipo societario anónimo y la capitalización ordenada por la asamblea general de accionistas celebrada el 30 de marzo de 2017 (acta No. 64)¹⁷, incrementándose el valor de la participación que correspondía al fideicomitente cuando estaba representada en cuotas de interés social, atendándose para dicho ente moral que los socios dispusieron distribuir dividendos a partir del año 2018.

Se impone, en consecuencia, acoger la estimación del perito de los rendimientos obtenidos por la participación de

¹⁶ Folio 6, archivo Informe Pericia Tribunal Superior de Medellín, carpeta 75InformePericial, CD despacho comisorio, expediente digital.

¹⁷ Folios 1 a 7, archivo 1 Actas Asamblea Alfarera Santa Rita, ib.

Bernardo Sierra Moreno en las personas jurídicas Ladrillera El Diamante S.A. y Ladrillera Santa Rita Ltda. -hoy Alfarera Santa Rita S.A.-, sobre la cual constituyó el fideicomiso contenido en el acto escriturario atacado en el proceso. Para efectos de la liquidación, se tendrá en cuenta el segundo escenario planteado, esto es, los frutos producidos desde el fallecimiento del fideicomitente.

El importe se actualizará a una data cercana a la aprobación de este fallo sustitutivo, pero no lo serán desde la fecha de causación individualmente considerada, porque dicho ejercicio de actualización lo realizó el perito respecto de cada monto repartido por concepto de dividendos en las dos sociedades hasta el mes de enero de 2022, obteniéndose una sumatoria de \$1.463'798.954,43 al mes de enero de 2022 como frutos civiles de la participación en las dos empresas (\$341.440.598,99 en Alfarera Santa Rita S.A. + \$1'122.358.355,44 en Ladrillera El Diamante S.A.).

Con el fin de traer a valor presente los montos que el órgano societario dispuso pagar por el señalado rubro, se acudirá a las reglas socorridas por la jurisprudencia de esta Sala para la indexación de cantidades pecuniarias, con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE, indicador que, por su connotación de hecho notorio, no requiere su demostración en el litigio (CSJ SC 1731-2021, 19 may., rad. 2010-00607-01, CSJ SC002-2021, 18 ene., rad. 2011-00068-01; CSJ SC3687-2021, 25 ago., rad. 2013-00141-01, entre otras).

Se tomará para el justiprecio como índice final el más cercano a la aprobación de este fallo (julio de 2022) y como índice inicial el correspondiente al mes de enero de la misma anualidad respecto de la sumatoria global (\$1.463'798.954,43), pues el resultado de tal operación es el mismo que se obtendría si se actualizara a julio del presente año y de manera separada cada una de las cantidades (sumandos) que se adicionaron para llegar al monto total indicado.¹⁸

Para el aludido ejercicio se recurrirá a la siguiente ecuación:

$$VH = VA \times \frac{\text{IPC Final (julio de 2022)}}{\text{IPC Inicial (enero de 2022)}}$$

Donde:

VH = valor histórico

VA= valor actual

$$VA = (\$1.463'798.954,43) \frac{120,27}{113,26}$$

$$VA = \$1.554'397.847,86$$

Luego, la cantidad correspondiente a los frutos civiles a reconocer respecto de la participación de Bernardo Sierra Moreno en los entes morales señalado es de \$1.554'397.847,86 al mes de julio de 2022.

4.2.2. Frutos de los inmuebles:

¹⁸ Los indicadores se pueden consultar en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

En relación con los percibidos o que pudieron percibirse por los bienes raíces, la perito designada realizó un primer justiprecio de los involucrados en el negocio jurídico simulado con corte a diciembre de 2021, estudio en el cual destacó que, en razón a que dichos bienes generan renta,

(...) no son nuevos, han tenido una baja tasa de vacancia y en ellos las mejoras mayores han corrido por cuenta de los arrendatarios; “a decir de ellos” y tomado como cierto por nuestra interdisciplina al no haberse tenido la posibilidad de confrontarlas; la metodología que mejor refleja su valor probable es el análisis y actualización de ingresos acorde con las normas internacionales de valoración IVS (enfoque de los ingresos en la IVS 2020), al aplicar esta metodología y sus técnicas (léase herramientas pertinentes), se cumple con los preceptos de la resolución 620 del IGAC y el decreto 1420 del ministerio de desarrollo y vivienda del 2008 y 1998 respectivamente y en el marco del mayor y mejor uso, aplicado al entorno y al bien de forma particular.¹⁹

Seguidamente, la experta calculó los valores encomendados por la Corporación en relación con cada uno de los activos de acuerdo a sus características particulares (tipificación, ubicación, destinación, identificación física y jurídica, explotación económica, entorno, entre otras), tal como pasa a compendiarse:

i) «INMUEBLE 1 (ACTIVO a):

a) Parcela N° 25 de la unidad denominada “Parcelación Mirador del Retiro”, situada en el Municipio de El Retiro, Antioquia, identificada con la matrícula inmobiliaria N° 017 – 0005555», la cual corresponde a una «Vivienda campestre usufructuada por los

¹⁹ Archivo 77Memorial.pdf, ib.

herederos del causante en proporción a sus cuotas partes (turnos convenidos para fines de semana) (...)», la cual tiene un área de 10.940 m² y se destina «*como vivienda campestre o de descanso, para sus comuneros*».

Estimó la evaluadora que teniendo en cuenta que el predio tenía una «*infraestructura utilizable y al no existir comparables para su homogeneización, se procedió a comparar su capacidad instalada con un Fami-hotel, que de ese si existen, suficientes en el sector, para obtener una muestra representativa aplicable*».

Reiteró que

(...) es un bien de gran costo el cual para su avalúo por el método comparativo es difícil de encontrar semejantes, por lo que fue necesario y de común acuerdo con la interdisciplina crear el escenario para evaluarlo dentro del entorno comercial del sector con la consideración de bien especial contemplado en las normas internacionales IVS como herramienta coadyuvante para convertir las bondades cualitativas en cuantitativas, en el contexto de un Fami-Hotel, como así se usufructúan en el territorio.

Para tasar los frutos civiles, recurrió a una tasa de inversión que «*garantice la no devaluación o envilecimiento del capital involucrado en la inversión así: el 50% de la tasa de inflación y adicional a ésta, una que represente otra, de libre riesgo como es el 50% del DTF*» sobre el valor comercial.

Estableció el señalado importe con base en la «*capacidad instalada del bien para efectos del análisis puede albergar una familia de 15 personas que aporten de a \$400.000 o sea \$6.000.000/semana, en las cuatro semanas del mes, serían \$24.000.000, pero consideremos que únicamente se va a captar de esos \$24.000.000 las dos terceras partes*».

De allí concluyó que la captación ascendería a \$16.000.000, monto del que derivó la renta directa, así: $VC = 16.000.000 / 0.004 * = \$4.000.000.000$, importe que, a través de una regresión lineal, llevó al año 2008 (\$2.634.765.017), sobre el cual justipreció los frutos civiles, ejercicio que arrojó el resultado descrito en el cuadro que a continuación se presenta:

AÑO	VALOR COMERCIAL 2008	INFLACIÓN	DTF	CÁLCULO	CÁLCULO AJUSTADO	CÁLCULO DECIMAL	FRUTOS	FRUTOS ACUMULADOS
2008	\$ 2.634.765.017					0,0491	\$ 129.366.962	\$ 129.366.962
2009	\$ 129.366.962	2,85	5,06	7,91	3,955	1,040	\$ 134.483.426	\$ 263.850.388
2010	\$ 134.483.426	3,84	10,12	14	6,98	1,070	\$ 143.870.369	\$ 407.720.757
2011	\$ 143.870.369	1,87	4,12	5,99	2,995	1,030	\$ 148.179.286	\$ 555.900.043
2012	\$ 148.179.286	1,59	3,5	5,09	2,545	1,02545	\$ 151.950.449	\$ 707.850.492
2013	\$ 151.950.449	2,4	5,22	7,62	3,81	1,0381	\$ 157.739.761	\$ 865.590.254
2014	\$ 157.739.761	1,94	4,34	6,28	3,14	1,0314	\$ 162.692.790	\$ 1.028.283.044
2015	\$ 162.692.790	3,66	5,24	8,9	4,45	1,0445	\$ 169.932.619	\$ 1.198.215.663
2016	\$ 169.932.619	6,477	6,92	13,397	6,6985	1,066985	\$ 181.315.555	\$ 1.379.531.218
2017	\$ 181.315.555	4,09	6,92	11,01	5,505	1,05505	\$ 191.296.977	\$ 1.570.828.195
2018	\$ 191.296.977	3,18	5,28	8,46	4,23	1,0423	\$ 199.388.839	\$ 1.770.217.034
2019	\$ 199.388.839	3,8	4,24	8,04	4,02	1,0402	\$ 207.404.270	\$ 1.977.621.304
2020	\$ 207.404.270	1,61	4,52	6,13	3,065	1,03065	\$ 213.761.211	\$ 2.191.382.515
2021	\$ 213.761.211	4,58	1,693	6,273	3,1365	1,031365	\$ 220.465.831	\$ 2.411.848.346
2021 nov-30	\$ 220.465.831	4,34	2,77	7,11	3,555	1,03555	\$ 228.303.392	\$ 2.640.151.738

Valor Frutos al día 30 de noviembre de 2021: **\$2.640.151.738**

ii) INMUEBLE 2 (ACTIVO b):

b) *Apartamento y su garaje, ubicados en la Calle 47 N° 68^a – 46 de Medellín, al cual le corresponde la matrícula N° 001 – 117404», con área de 177,18 m². «Primer piso, Apartamento 68^a – 46, que forma parte integrante de un edificio de propiedad horizontal, situado en Medellín, del Barrio La América, con frente a la calle 47, cruce con la Carrera. 68-A, Manzana 15 del Lote 132 (...). 7. Explotación económica del bien: Arrendamiento. (...) 11.*

AVALÚO: Para este avalúo se tuvo que extraer del mercado, muestras representativas del inmueble sujeto, para mediante las medidas de tendencia central obtener el valor más probable para una transacción aceptable. (...) **METODOLOGÍA APLICAR:** Enfoque comparativo por corrección simple. Dado que el activo a valorar es un bien inmueble y que este tiene mercado en la zona la metodología que me mejor refleja su valor más probable es por mercado comparativo.

Para depurar la muestra de los fondos comparables, sostuvo haber aplicado el método «Chauvenet», estimando el valor comercial en \$620.831.217, el cual retrocedió al año 2008 mediante el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV (\$408.936.093), y para tasar los frutos, sobre dicho monto aplicó la misma tasa de inversión utilizada en el anterior predio, operación que determinó la suma de \$555.571.027 por ese concepto al 30 de noviembre de 2021.

iii) «INMUEBLE 3 (ACTIVO c):

c) Lote de terreno 24 de la manzana F del barrio Florida nueva de Medellín y la casa de habitación edificada en él, situados en la Calle 47D N° 70 – 165, con matrícula Inmobiliaria N° 001 – 130963 (fol. 28). (...). Se trata de una «Casa local, de dos pisos y un sótano (Garaje) (...), con un área de 180 mts², ubicado en el barrio Florida Nueva, destinada a sede y espacio para capacitación de la empresa arrendataria no sometida a R.P.H.». (...) **Destinación del Inmueble:** Al momento de la visita el inmueble estaba siendo ocupado mediante contrato por inquilinos que pagan renta. **Explotación económica del bien:** Renta por canon de arrendamiento. (...) **AVALÚO: METODOLOGÍA APLICAR:** Enfoque del Costo por adición, Técnica Residual, Costo Reposición. En tasación es importante entender que aquellos inmuebles que en

*Colombia no están sometido al régimen de propiedad Horizontal (ley 675 de 2001). La propiedad debe valorarse separadamente por sus **dos componentes: LOTE Y CONTRUCCIÓN**. Atendiendo la ley, un tasador con formación académica sabe que el terreno se valora por el enfoque del costo por adición o técnica Residual. En cambio, la construcción o mejora se debe valorar por el enfoque del costo, pero específicamente por el **COSTO Reposición**».*

En ese orden, estimó la propiedad en \$1.358.372.809, discriminado en \$1.183.802.809 (terreno) y \$174.570.000 (construcción), llevando «el valor comercial del bien de hoy, al año 2008, mediante una regresión lineal, tomando como factor el ICCV dado por el DANE», ejercicio que dio como resultado la cantidad de \$894.748.284, sobre la cual avaluó los frutos civiles hasta el 30 de noviembre de 2021 en \$1.311.084.938.

iv) INMUEBLE 4 (ACTIVOS d - e):

d) Local Comercial N° 40 – 105 Centro Comercial Paseo Bolívar, Matrícula N° 001 – 423548

e) Un lote de Terreno con sus mejoras y anexidades, Predio en el cual se construyó el Centro Comercial Paseo Bolívar Matrícula N° 001 – 423548. (...) **Explotación económica del bien:** Arrendamiento.

En cuanto a la metodología para avaluar explicó que «Dado que el activo a valorar es un bien inmueble y que este genera renta la metodología que me mejor refleja su valor más probable es por el método actualización de ingresos y como lo reconoce la Norma Internacional de valoración-IVS- (Enfoque de los ingresos en la IVS2020). Al aplicar esta metodología y sus técnicas se cumple el principio de mayor y mejor uso», acudiendo a una fórmula matemática para calcular la renta directa:

VC= Ingresos

i

Donde,

Vc = Valor comercial,

i = Tasa de rentabilidad inmobiliaria - se acude a una tabla de tasas de interés acorde con el tipo de bien:

TABLA N° 1

USO	BASE	PRIMA DE RIESGO 2017	TES 3,5 AÑOS	TASA DE DESCUENTO ANUAL 2021	TASA DE DESCUENTO MENSUAL
Vivienda		464%	2,544	718%	0,191
Oficinas	2%	664%	2,544	918%	0,007
Bodegas	3%	764%	2,544	1018%	0,008
Comercio	4%	864%	2,544	1118%	0,009
Fami - Hotel	5%	237%	2,544	491%	0,004

«Se procede a reemplazar para cada bien a VALORAR

$$VC = \frac{1.799.000}{0.009*} = \$ 199.888.889$$

A continuación tasó los ingresos por renta, discriminando los correspondientes a «Canon Mercado» y a «Canon Contrato».

FLUJO DE CAJA

INGRESOS		
BODEGA	Canon Mercado	Canon Contrato
	Canon Mercado * GLA	Posteriores renovaciones a IPC
AÑO 1	\$ 18.225.000	\$ 18.000.000
AÑO 2	\$ 18.771.750	\$ 18.270.000
AÑO 3	\$ 19.334.903	\$ 18.725.400
AÑO 4	\$ 19.914.950	\$ 18.912.654
AÑO 5	\$ 20.512.398	\$ 19.933.709
AÑO 6	\$ 21.127.770	\$ 20.866.933
AÑO 7	\$ 21.761.603	\$ 21.492.941
AÑO 8	\$ 22.414.451	\$ 22.137.730
AÑO 9	\$ 23.086.885	\$ 22.801.861
AÑO 10	\$ 23.779.491	\$ 23.485.917
AÑO 11	\$ 24.492.876	\$ 24.190.495

Y de estos descontó los egresos por distintos conceptos como impuesto predial, administración, vacancia y comisión de arrendamiento, entre otros, todo para obtener un valor presente neto del bien (\$130.894.854), el cual promedió con el resultado del anterior ejercicio, lo que dio como resultado la cantidad de \$165.391.872, sobre la cual estimó los frutos civiles causados desde el 6 de febrero de 2008 (deceso del fideicomitente), determinándolos en la suma de \$248.566.941 al 30 de noviembre de 2021.

v) INMUEBLE 5 (ACTIVO f – g – h – i – j):

f) Local 24 – 15 que hace parte de un edificio situado en la carrera 43G y calle 25 de Medellín, identificado con la matrícula N° 001 – 278928

g) Local y Mezzanine de un primer piso que hace parte de un edificio localizado en la Carrera 43G y la calle 25, con folio de matrícula inmobiliaria N° 001 – 278929

h) Local integrante de un edificio situado en la Calle 25 N° 43G – 13 de Medellín, que se identifica con la matrícula Inmobiliaria N° 001 – 278930

i) Local 201 del edificio localizado en la Carrera 43G N° 24 – 7 de la ciudad de Medellín, al que le corresponde la matrícula N° 001 – 278931

j) Local 202 del edificio situado en la Carrera 43G N° 24 – 7 de la ciudad de Medellín, al que le corresponde la matrícula N° 001 – 278932 (...). Cómo (sic) podemos ver se trata de unas instalaciones Indu-comerciales livianas, ubicadas en uno de los

sectores más apetecidos de Medellín, que espera continuar con el macro-proyecto Rio Sur decretado, lo que a su vez garantice un desarrollo auspicioso para el sector.

Indicó que se trata de un «*Edificio en propiedad horizontal que consta de cinco matrículas inmobiliarias Nrs. 001 – 278928; 001 – 278929; 001 – 278930; 001 – 278931 y 001 – 278932*». Cada matrícula corresponde a un local comercial, conforme a la siguiente descripción:

- MI 001 – 278928: Tienda para Bebes, con Mezzanine, con área de 123 mts².
- MI 001 – 278929: Restaurante con Mezzanine, con área de 19 mts².
- MI 001 – 278930: Insumos médicos con Mezzanine, con área de 211 mts².
- MI 001 – 278931: Local 201 (Insumos de Cosmetología), con área de 246 mts².
- MI 001 – 278932: Local 202 (Insumos de Cosmetología), con área de 228 mts².

La perito avaluó este activo con base en el «método de actualización de ingresos», teniendo en cuenta la destinación generadora de renta de los locales. Y para ello manifestó haber estudiado «*el mercado de renta de la zona por m² correspondiente a la de la tipología correspondiente al inmueble en estudio*», análisis del que obtuvo los siguientes resultados en materia de frutos con corte al 30 de noviembre de 2021:

- MI 001 – 278928: \$813.987.289.
- MI 001 – 278929: \$604.574.488

- MI 001 – 278930: \$669.985.382²⁰
- MI 001 – 278931: \$800.370.175
- MI 001 – 278932: \$741.806.504.²¹

vi) INMUEBLE 6 (ACTIVO k):

k) Una casa de habitación distinguida con los Nos. 73 – 4/12/20 de la fracción de la América de la ciudad de Medellín, que se identifica con el folio de matrícula N° 001 – 134558. Se compone de tres locales (Dos Boutiques) y un restaurante, parqueadero y escalas de acceso a la vivienda del segundo piso; el cual no entró en el análisis económico encomendado, ante la oposición de los fideicomitentes Bernardo y Martha Sierra, por haber sido objeto de aclaración a quo. Dejo constancia de que no se permitió su tasación en el contexto de lo encomendado.²²

vii) INMUEBLE 7 (ACTIVO l):

l) Una finca rural situada en la fracción de Belén, paraje Aguas Frías de Medellín, al que le corresponde la matrícula inmobiliaria N° 001 – 510500. (...). Se trata del Predio N° 156 con área de 298.152,29 mts², localizado en la «comuna AltaVista, Barrio San Pablo, sector Caño “Las Margaritas”, de nomenclatura Carrera 100 N° 31F – 24», sector «suburbano del cual se extraen materiales utilizados como insumos para la construcción. (...)
Destinación del Inmueble: *Al momento de la visita el inmueble estaba siendo destinado a la explotación Industrial como cantera extractiva (lote). (...)*
Explotación económica del bien: *Al momento de la visita en el Lote se desarrollaban actividades de*

²⁰ Valor corregido en la Aclaración y complementación al dictamen presentada el 9 de marzo de 2022 (Archivo 117MemorialAclaracionAvaluo inmuebles.pdf, CD despacho comisorio, expediente digital).

²¹ Folios 59 a 66, archivo digital 077Memorialpdf., ib.

²² Folio 75, ibidem.

extracción (cantera) y, una ladrillera, que estaban en explotación por los arrendatarios del lote (no se suministró más información).

La experta acotó que por tratarse de un lote de reserva para «expansión urbana», según el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T), a efectos de establecer el valor de la heredad, *«ante la posibilidad de desarrollo para este tipo de lotes, opto (sic) para obtener el valor del Lote: **La técnica residual** (método involutivo – técnica residual y Potencial de desarrollo) que es aquel: al que mediante un proyecto hipotético vendible se le descuentan los costos de construcción y los financieros queda un remanente aplicable al lote **y a la utilidad del constructor**».*²³

En el acápite de metodología expuso que aplicaría las de «Enfoque del Costo por adición», «Técnica Residual (Potencial de desarrollo)» y «Costo Reposición para la mejora», señalando que *«el terreno se valora por el enfoque del costo por adición o técnica Residual. En cambio, la construcción o mejora se debe valorar por el enfoque del costo, pero específicamente por el COSTO Reposición».*²⁴

Enseguida, procedió a avaluar los dos componentes referidos, partiendo de la realización de un proyecto constructivo hipotético, teniendo en cuenta que *«la densidad máxima permitida en ese polígono es de 80 viviendas por hectárea, para éste caso se da un ÁREA TOTAL a construir de 149.076. Aplicando el concepto urbanístico proximidades se tiene como hipótesis o premisas: De viviendas (Vis) 70 mts² = 2.130 unds o su equivalente así: 85% Viviendas y un 15% de Comercio. Ahora, para continuar con la técnica residual se debe plantear un flujo de caja, donde los ingresos se calculan a partir de un estudio de mercado de los productos inmobiliarios hipotéticos», con fundamento en los ingresos y egresos posibles,*

²³ Folio 80, ib.

²⁴ Ibídem.

ejercicio del cual descontó el valor de las mejoras levantadas en el predio, tomando en consideración la depreciación sufrida por ellas». ²⁵

Así encontró que el valor del lote de terreno era \$8.815.673.730 y el de las mejoras depreciadas \$115.900.000 para un monto total de \$8.931.573.730, cantidad sobre la cual justipreció los frutos civiles, utilizando una tasa de interés que *«garantice la no devaluación o envilecimiento del capital involucrado como es el 50 % de la tasa de inflación y adicional a ésta, una que represente una de libre de riesgo como es el 50% del DTF»*, determinando como frutos civiles acumulados desde el 6 de febrero de 2008 hasta el 30 de noviembre de 2021 la suma de \$6.603.559.292. ²⁶

viii) INMUEBLE 8 (ACTIVO m):

m) Un lote de terreno distinguido con el N° 10ª de la manzana D de la urbanización Asturias 1 con la edificación levantada, mejoras y anexidades, situado en la fracción de la América de Medellín, que tiene asignado el folio N° 001 – 586778. (...) Edificio de tres pisos con nomenclatura Calle 39C N° 73 – 07/11/13, Donde funciona un Coworking, Restaurante y espacio para capacitación de la empresa arrendataria, no sometido a R.P.H. (...)
Destinación del Inmueble: *Al momento de la visita el inmueble estaba ocupado mediante contrato (que no tuve a la vista) por inquilinos (...).*

Para valorar monetariamente el terreno optó por recurrir a la técnica valuatoria del *«costo por adición»*, el cual refirió como uno *«de los métodos reconocidos y aceptados por Normas*

²⁵ Folios 81 y 82, idem.

²⁶ Folio 83, ib.

Internacionales de valoración, también conocido como “Técnica Residual”», esto es, tal como ocurrió con el activo precedente, sobre la base del proyecto constructivo hipotético que pudiera darle al suelo un mejor y mayor uso, teniendo en cuenta para ello que la «*densidad máxima permitida en ese polígono es de 350 viviendas por hectárea, para éste caso se da un total de 684 mts² para vivienda y 223 mts² para comercio en el primer piso. Aplicando el concepto urbanístico proximidades*».²⁷

Del mismo modo que en el anterior, planteó un flujo de caja, donde calculó los ingresos del proyecto de construcción «*a partir de un estudio de mercado de los productos inmobiliarios hipotéticos*», estimando los ingresos y egresos posibles además de la utilidad, ejercicio del cual descontó el valor de las mejoras levantadas en el predio, tomando en consideración la depreciación sufrida por ellas».²⁸

Como derivación del ejercicio cuantificó el valor físico del bien en \$4.422.022.620 bajo la «*técnica residual*», la cual contrastó con la de «*renta directa*», donde obtuvo como importe del bien la cantidad de \$4.451.526.014, y luego de ponderar dichos montos determinó que el precio comercial del inmueble al 30 de noviembre de 2021 era \$4.436.769.318²⁹, sobre el cual justipreció los frutos civiles aplicando la tasa de rentabilidad del «*50 % de la tasa de inflación y adicional a esta una que represente una de libre de riesgo como es el 50% del DTF como lo mínimo que pediría un inversionista para este tipo de negocio que le garantice un rendimiento*», arrojando un resultado

²⁷ Folio 89, ib.

²⁸ Folio 90, ib.

²⁹ Folios 91 y 92, ib.

de \$5.475.161.507 por concepto de frutos civiles a la preindicada fecha.³⁰

ix) INMUEBLE 9 (ACTIVO n):

*n) Lote N° 132 y edificio en él construido con 3 apartamentos y 3 garajes, localizado en la Calle 47 con Carrera 68ª de la ciudad de Medellín. (...) **Observación Pericial** En cuanto al Lote 132 que se me encomendó evaluar, quiero manifestar que es el Lote de mayor extensión de un edificio de 3 pisos donde el segundo y tercer piso son de personas diferentes a las involucradas en el litigio, razón por la cual no se permitió ni la entrada ni aportaron información pertinente; solamente el primer piso de matrícula inmobiliaria N° 001 – 117404 inspeccionado y reconocido por la parte, que ya fue avaluado en el acápite N° b, folio N° 18 – 27, como componente de esa Propiedad Horizontal.*

Realizado de la forma descrita el avalúo de los inmuebles comprometidos en el negocio jurídico simulado, la perito presentó un cuadro de resumen final, en el cual detalló los frutos civiles acumulados de cada uno de los bienes evaluados, descontándole lo correspondiente a las mejoras necesarias en un 10% y los gastos invertidos en la producción de los frutos en un porcentaje del 15,5%³¹, para determinar el *quantum* de los «frutos líquidos».³²

³⁰ Folio 93, ib.

³¹ Proporción similar a la empleada por la Sala en las condenas a la restitución de frutos, según se explicó en el numeral 4.1.3. de esta motiva.

³² Cuadro corregido en la aclaración presentada el 9 de marzo de 2022 (fl. 3 Archivo 117MemorialAclaracionAvaluo inmuebles.pdf, carpeta despacho comisorio expediente digital).

CUADRO DE RESUMEN FINAL RESULTANTE DE LOS EJERCICIOS								
ITEM	MATRÍCULA	VR. COMERCIAL HOY	VR. COMERCIAL 2008	FRUTOS BRUTOS	GASTOS	MEJORA NECESARIA	MEJORA ÚTIL	FRUTOS LÍQUIDOS
a)	017-0005555	\$ 4.000.000.000	\$ 2.634.765.017	\$ 2.640.151.738	0,155	0,10		\$ 1.966.913.045
b)	001-117404	\$ 620.831.217	\$ 408.936.093	\$ 555.571.027	0,155	0,10		\$ 413.900.415
c)	001-130963	\$ 1.358.372.809	\$ 894.748.284	\$ 1.311.084.938	0,155	0,10		\$ 976.758.279
d)	001-423548	\$ 165.391.872	\$ 108.942.179	\$ 248.566.941	0,155	0,10		\$ 185.182.371
e)								
f)	001-278928	\$ 437.333.333	\$ 288.067.640	\$ 813.987.289	0,155	0,10		\$ 606.420.530
g)	001-278929	\$ 423.111.111	\$ 278.699.587	\$ 604.574.488	0,155	0,10		\$ 450.407.994
h)	001-278930	\$ 468.888.889	\$ 308.853.008	\$ 669.985.382	0,155	0,10	Arrendatario	\$ 499.139.110
i)	001-278931	\$ 615.000.000	\$ 405.095.119	\$ 800.370.175	0,155	0,10		\$ 596.275.780
j)	001-278932	\$ 570.000.000	\$ 375.454.013	\$ 741.806.504	0,155	0,10		\$ 552.645.845
k)	001-134558							
l)	001-510500	\$ 8.931.573.730	\$ 5.883.149.500	\$ 6.603.559.292	0,155	0,10		\$ 4.919.651.673
m)	001-586778	\$ 4.436.769.318	\$ 2.921.461.146	\$ 5.475.161.507	0,155	0,10		\$ 4.078.995.333
n)	001-117404							
	Σ	\$ 22.027.272.279	\$ 14.509.171.586	\$ 20.464.819.281				\$ 15.246.290.364

Imagen N° 2. Frutos Líquidos Actualizados

4.2.2.1. En la audiencia de contradicción que se realizó ante el funcionario comisionado, los apoderados judiciales de los contendores en la litis interrogaron a la perito y riñeron con diversos aspectos del trabajo que aquella efectuó, algunos de los cuales fueron atendidos en la aclaración presentada el 9 de marzo de 2022, como, por ejemplo, los tópicos relativos a los producidos acumulados del local comercial identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001 – 278930³³ y a la operación de descuento de las mejoras y gastos invertidos en la producción de los frutos civiles de todos los inmuebles avaluados, la cual, pese a lo manifestado por la profesional

³³ Cuadro página 64, archivo 077Memorial.pdf, y cuadro página 3, archivo 177MemorialAclaracionAvaluo inmuebles.pdf, carpeta CD despacho comisorio, expediente digital (Aunque el apoderado de la parte demandante relacionó dicha tabla con el bien de MI 001 – 278931, en realidad corresponde a los frutos calculados para el bien con MI inmobiliaria No. 001 – 278930 como se indica en la pericia.

inicialmente³⁴, si se había verificado en la pericia inicial y fue precisada y corregida en la respuesta aclaratoria.

Otras valoraciones de la tasación fueron objeto de refutación, las cuales a continuación y, en apretada síntesis, se compendian temáticamente junto con las respuestas de la autora del dictamen:

Cuestionamientos de la parte demandante:

i) No se indexaron los valores de los frutos: La experta respondió en la audiencia de contradicción que no había ejecutado dicha actualización³⁵; posteriormente, expuso que «[e]stos frutos año por año se van indexando conforme a la ecuación». ³⁶

*ii) No aplicó el porcentaje de copropiedad correspondiente en los avalúos y estimación de frutos (supuso que Bernardo Sierra Moreno era titular del 100% de la propiedad de cada uno de los bienes raíces)*³⁷: La perito informó la imposibilidad de realizar los ajustes en tanto la información que le fue suministrada no le permitía identificar los porcentajes de titularidad del dominio o la división en cuotas partes³⁸. El gestor judicial de los demandados calificó esta omisión de la

³⁴ Registro 2:18:59 Audiencia de contradicción – segunda parte, ib.

³⁵ Registro 2:33:04, ib.

³⁶ Folio 3, archivo 177MemorialAclaracionAvaluo inmuebles.pdf, carpeta CD despacho comisorio, expediente digital.

³⁷ El apoderado judicial de los demandados coincidió en este reproche especificando que incluso en el lote ubicado en el sector de Belén, el porcentaje de propiedad del fideicomitente es del 25%.

³⁸ Folio 6, ib.

experticia como un error protuberante que afecta la precisión del dictamen.³⁹

Cuestionamientos de la parte demandada:

i) La experta no encontró mercado comparable para el inmueble identificado con MI 017-0005555, procediendo a determinar ingresos con base en una producción hotelera que no se puede ejecutar por prohibición del reglamento de propiedad horizontal y, en todo caso, no presentó las averiguaciones llevadas a término en otros “fami-hoteles” del sector, ni justificó conceptos como la tasa de captación – ocupación empleada y si se incluyeron o no los costos operativos: La arquitecta indicó estar autorizada para recrear el escenario hipotético de un “famihotel”, por así permitirlo las normas de valuación y obrar bajo el principio de sustitución, creando un escenario de valor para la heredad de acuerdo a sus condiciones y dada la posibilidad de desenglobe al poder utilizar una vía pública próxima, lo que evitaría acudir a la portería común de la parcelación. La proporción de vacancia del bien y los costos operativos se incluyeron con cálculos provenientes del análisis financiero.⁴⁰

ii) No tuvo en cuenta los valores de la renta percibida por concepto de los cánones de arrendamiento en los inmuebles explotados económicamente bajo convenios de ese

³⁹ Audiencia aclaración dictámenes, primera parte, ib.

⁴⁰ Folio 7, ib.

tipo: La auxiliar refirió que la información proporcionada por la parte demandada «*en una tabla de excel*» carecía de los soportes que habilitaran tenerla como cierta⁴¹, y no solicitó los documentos respectivos a la empresa inmobiliaria que se encargaba de su administración, ante la falta de suministro de los documentos en la inspección ocular a los fundos y el avance del tiempo para entregar la labor encomendada, además de la discordancia entre los valores reportados por el mandatario judicial de los convocados y los resultados de sus cálculos.⁴²

iii) Se estimaron los frutos con base en el avalúo dado al inmueble y no bajo el método comparativo o de mercado: Para la auxiliar se requería únicamente el valor comercial de los bienes para estimar la renta producida por estos, sin recurrir a los cánones cobrados por inmuebles de similares características.

iv) No se realizó la experticia bajo los parámetros de la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, ni del marco jurídico nacional que regenta la actividad evaluadora: Considera la profesional que en lugar de desechar dicha reglamentación, el dictamen la complementa bajo el entendido de que la tasación es una actividad internacional, que cuenta con nuevas herramientas multicriterio.

⁴¹ Registro 03:21, audiencia de contradicción dictámenes, carpeta CD despacho comisorio, expediente digital.

⁴² Registro 08:40, ib.

v) *No se tuvo en cuenta el IPPr (Índice de Precios de la Propiedad Residencial) en lugar del ICCV (Índice de Costos de la Construcción de Vivienda):* Indicó que la razón de ello radica en que el segundo involucra mayor cantidad de ítems; en cambio, en el IPPr el rubro predominante es el terreno y los lotes no se deprecian.⁴³

vi) *No se explicaron las técnicas de avalúo, los métodos de saneamiento de muestras y de depreciación de inmuebles, las tasas de rentabilidad aplicadas, los valores de flujos de caja, ni los porcentajes correspondientes a gastos:* Todas las técnicas, métodos y herramientas, anotó la perito, se explicaron en la experticia y en el escrito de aclaración y complementación.⁴⁴

vii) *Para tasar los frutos que corresponden a cánones de renta se utiliza una fórmula financiera para hallar la rentabilidad de un capital como si el objeto del dictamen fuera dinero y no bienes inmuebles:* Apuntó la experta que aunque el bien raíz sea una cosa tangible, debe generar unos ingresos mínimos que debe tener como si se tratara de una suma dineraria en efectivo y al no corresponder a viviendas de interés social (VIS), donde existe un margen definido del IPC o del 90% del IPC, lo mínimo que pueden reportar como rentabilidad es el 50% del IPC más el 50% del DTF⁴⁵. Denotó que se trata de un «*interés de oportunidad*», pues es lo mínimo

⁴³ Folio 8 archivo 177MemorialAclaracionAvaluo inmuebles.pdf, carpeta CD despacho comisorio, expediente digital.

⁴⁴ Archivo 177MemorialAclaracionAvaluo inmuebles.pdf, carpeta CD despacho comisorio, expediente digital.

⁴⁵ Registro 2:59:00, audiencia contradicción dictamen, ib.

que puede entrar a rentar *«un capital sea dinero o propiedad»*.⁴⁶

No acudió a los valores de los cánones de arrendamiento que le señaló la parte demandada como generados por los predios, porque *«fueron suministrados en tablas de Excel, donde no hay cosas contables, una certificación, unas declaraciones de renta donde me certifique que era lo que esos frutos paguen exactamente»*.⁴⁷

ix) No se avaluó el predio destinado a extracción de materiales para construcción de acuerdo con la actual explotación (cantera), sino recreando un proyecto constructivo que podría desarrollarse en el terreno: Señaló la evaluadora que la cantera está subarrendada a otras personas independientes, por lo que no es posible usufructuarse de la actividad desarrollada por estas, sino únicamente de las construcciones y el lote, y con base en el POT, determinó el proyecto que podía ejecutarse en el terreno, de modo que resultara más benéfico económicamente.⁴⁸

4.2.2.2. En pronunciamientos recientes, esta Sala ha memorado los parámetros que debe cumplir un dictamen pericial para considerarlo fiable, destacando los siguientes:

«(i) Validez o aceptabilidad suficiente del método o técnica utilizada por el perito; (ii) aplicación, adecuación y coherencia del método

⁴⁶ Registro 3:00:25, ib.

⁴⁷ Registro 03:11:48, ib.

⁴⁸ Registro 02:41:55, ib.

con todos los hechos objeto de dictamen en el proceso; (iii) consistencia interna o relación de causa-efecto, entre los fundamentos y la conclusión del peritaje; y (iv) calificación e idoneidad del experto» (CSJ SC5186-2020, 18 dic., rad. 2016-00204-01, citada en CSJ SC2500-2021, 23 jun., rad. 2013-00168-01).

Adicionalmente, el artículo 232 del estatuto procesal civil ya citado en esta motiva impone al juzgador valorar la prueba pericial de acuerdo con las reglas de la sana crítica, reparando en la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos del dictamen y en la idoneidad del experto que lo rinde, su comportamiento en audiencia y los restantes medios suasorios de que se encuentre nutrido el acervo probatorio.

4.2.2.3. Aplicados los antedichos estándares a la experticia, la Sala no encuentra reparo que realizar respecto de las calidades y probidad de la arquitecta que la elaboró, pues las primeras fueron suficientemente acreditadas dentro de la actuación y su carácter es especializado en relación con el objeto de la prueba, por lo que es técnicamente competente para el desempeño de la labor encargada. En cuanto a su proceder, ni su comportamiento en la audiencia, ni otras circunstancias ofrecen un motivo serio para dudar de su imparcialidad.

De otra parte, en cuanto hace a la fundamentación del dictamen, para la Sala algunas de las conclusiones no resultan convincentes, lo que respecto de algunos bienes obedece a la metodología utilizada en las valoraciones y en

relación con los restantes, debido a la equivocada realización de los cálculos, de ahí que se le acoja de manera parcial, proceder que, en este caso en particular, no lesiona ni resiente la «*unidad objetiva de la prueba*», porque es de las características disímiles de las heredades objeto de la experticia de donde dimana la viabilidad de fragmentar materialmente el medio probatorio, pues en virtud de esa diversidad de objetos del trabajo pericial está plenamente autorizada la utilización de diferentes técnicas avaluatorias y las conclusiones concernientes a los valores de los bienes y sus frutos son independientes unas de otras.

4.2.2.3.1. En ese orden, lo primero en recordar es que la actividad avaluatoria de bienes inmuebles está regida, aunque no exclusivamente, por el marco jurídico positivo propio de la expropiación, los procedimientos de enajenación voluntaria y forzada y la determinación del efecto de plusvalía, así como la compensación por obras públicas, lo que hace aplicables, en lo pertinente, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y el Decreto 422 de 2000⁴⁹.

Conforme al artículo 61 de la primera de las indicadas normas,

⁴⁹ Referido a los avalúos de inmuebles practicados en operaciones activas y pasivas en el marco de la Ley 546 de 1999 y en los acuerdos de reestructuración – Ley 550 de 1999. Los artículos 1 y 2 del Decreto consagran los criterios generales a que deben sujetarse los avalúos y el precepto siguiente el contenido mínimo del informe que debe rendir el perito. Las disposiciones siguientes se ocupan de las calidades de los evaluadores, el registro nacional, las entidades que pueden llevar listas de peritos y las facultades del ente de vigilancia y control, entre otros aspectos.

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.⁵⁰

La reglamentación sobre avalúos a que hace referencia la norma precitada corresponde al Decreto 1420 de 1998 que determina los parámetros, procedimientos y criterios para la elaboración de las tasaciones a fin de establecer el valor comercial de los bienes inmuebles.

En los artículos 21 y 22 se señalan como parámetros y características de los bienes a tener en cuenta en el justiprecio, los siguientes:

(...) La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

La destinación económica del inmueble.

Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos. (...)

La estratificación socioeconómica del bien

⁵⁰ Concordante con el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995.

Para el terreno: Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.

Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.

Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio

Tipo de construcciones en la zona

La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte.

En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.

La estratificación socioeconómica del inmueble

Para las construcciones: El área de construcciones existentes autorizadas legalmente

Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados

Las obras adicionales o complementarias existentes

La edad de los materiales

El estado de conservación física

La vida útil económica y técnica remanente

La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido

Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

Para los cultivos: La variedad

La densidad del cultivo

La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo

El estado fitosanitario

La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

El decreto encargó al Instituto Agustín Codazzi la expedición de una resolución a través de la cual fijara las «*normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos*» (art. 23) y refirió que los métodos aplicables eran los de «*comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual*».

La Resolución 762 de 1998, modificada por la 149 de 2002 cumplió la tarea encomendada al establecer los procedimientos para realizar los avalúos de finca raíz con base en las metodologías enunciadas en la normatividad precedente, explicando las notas características de cada una de ellas. El indicado acto fue derogado y sustituido por la Resolución 620 de 2008 que actualmente rige la materia.

De la preanotada regulación y del decreto que le antecedió emana con claridad que el método de «*comparación o de mercado*» (método 1), definido como la «*técnica 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*» (art. 1°), no es el único que puede emplearse a fin de justipreciar el valor comercial de un inmueble, pues la técnica avaluatoria contempla también otras metodologías igualmente válidas para la consecución de la finalidad de ese análisis.

Se explica que los otros métodos aplicables son los de:

Método 2: «capitalización de rentas o ingresos»: el importe mercantil del bien surge a partir de «*las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y*

comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés» (art. 2).

Método 3: (...) **costo de reposición:** (...) *busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.*

Respecto de la depreciación de construcciones aclara que debe utilizarse un sistema que tome en consideración la edad y el estado de conservación «*tal como lo establece Fitto y Corvini*» (art. 3)⁵¹.

Método 4: (...) **técnica residual:** *busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado (art. 4).*

⁵¹ Las tablas de Fito y Corvini se encuentran incorporadas en las disposiciones finales de la Resolución.

4.2.2.3.2. En el peritazgo, cuyo objeto, además de avaluar los bienes concernidos por el negocio jurídico decaído en razón de haber sido absolutamente simulado por las partes, era la tasación de los frutos civiles percibidos o que hubieren podido percibirse con mediana inteligencia y prudencia como así lo establece el artículo 964 de la codificación civil, la arquitecta acudió a diversos métodos de avalúo:

- **Inmueble 1 -activo a-** (Parcela No. 25 de la unidad denominada “Parcelación Mirador del Retiro”, con MI 017-0005555): la perito dijo acudir inicialmente al **método de «renta directa» (método 2)**, a lo cual le agregó el ingrediente de *«crear el escenario para avaluarlo dentro del entorno comercial del sector con la consideración de bien especial contemplado en las normas internacionales IVS como herramienta coadyuvante para convertir las bondades cualitativas en cuantitativas, en el contexto de un Fami-Hotel, como así se usufructúan en el territorio»*.⁵²

- **Inmueble 2 -activo b-** (apartamento y su garaje, con MI 001-117404): aplicó la **metología comparativa o de mercado** para hallar el valor del bien (**método 1**) y para la regresión del resultado obtenido al año desde el cual se decretó estimar los frutos (2008), empleó el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda – ICCV, tasando los producidos con base en una tasa de inversión que permitiera determinar el rendimiento mínimo (50% de la tasa de inflación más 50% del DTF).

- **Inmueble 3 -activo c-** (Lote de terreno y casa de habitación edificada en él, con MI 001-130963): acogió las metodologías de enfoque de **costo por adición, técnica residual y costo de reposición**, avaluando por separado los componentes de lote y construcción; **para el primero utilizando la técnica residual (método 4) y para el segundo el costo por reposición (método 3)**. Planteó entonces el escenario de un nuevo proyecto de construcción

⁵² Folio 10, informe pericial.

previando 6 unidades de comercio en los dos primeros pisos y 8 de vivienda en las plantas superiores, con el flujo de caja entre ingresos por los hipotéticos productos inmobiliarios y egresos derivados de los costos e inversiones asociados al desarrollo del proyecto. Los frutos se estimaron recurriendo a una tasa elegible de rentabilidad con las mismas herramientas indicadas para el inmueble 2.

- **Inmueble 4 -activos d y e-** (local comercial No. 40-105 del Centro Comercial Paseo Bolívar, localizado en la Carrera 52 con Calle 41 de la ciudad de Medellín y lote de terreno sobre el cual se construyó el Centro Comercial Paseo Bolívar, con MI 001-423548): Aplicó metodología de **renta directa (método 2)** y de **flujo de caja por ingresos y egresos**, ejercicios cuyos resultados promedió para obtener una única cantidad y sobre ella justipreció los frutos a partir de una tasa de rentabilidad con el mismo procedimiento empleado para los inmuebles 2 y 3.

- **Inmueble 5 -activos f a j-** (locales comerciales identificados con las MI 001 – 278928, 001 – 278929, 001 – 278930, 001 – 278931 y 001 – 278932): Recurrió a la herramienta de actualización de ingresos como el anterior y **metodología de mercado (método 1)** y calculó los frutos con base en la herramienta de la tasa de inversión.

- **Inmueble 6 -activo k-** (casa de habitación distinguida con los Nos. 73 – 4/12/20 de la fracción de la América de la ciudad de Medellín, identificada con la matrícula No. 001 – 134558): No se avalúa por cuanto fue excluido del fideicomiso a través de la escritura pública No. 1845 de 8 de junio de 2006.

- **Inmueble 7 -activo l-** (finca rural situada en la fracción de Belén, paraje Aguas Frías de Medellín, con MI 001-510500, destinado a la explotación como cantera extractiva): La perito consideró que al localizarse en un lote de reserva para «expansión urbana», era aplicable la **técnica residual (método 4)**, en desarrollo del cual creó un escenario de valor mediante un proyecto hipotético vendible, le descontó los costos de construcción y los financieros,

quedando un remanente aplicable al lote y a la utilidad del constructor. Estimó que el desarrollo podía ser de 8 pisos para usos de vivienda (85%) y comercio (15%). Obtenido el valor del bien para el presente, estimó el importe a 2008 con base en el ICCV y tasó los frutos mediante tasa de rentabilidad.

- **Inmueble 8 -activo m-** (lote de terreno con la edificación levantada, identificado con MI 001-586778. Edificio de tres pisos donde funciona un Coworking, un restaurante y un espacio para capacitación de la empresa arrendataria): Aplicó la **técnica residual (método 4)**, teniendo en cuenta una capacidad de 684 mts² para vivienda y 223 mts² para comercio en el primer piso, estimando el flujo de caja con los ingresos y egresos aparejados al desarrollo constructivo hipotético. Contrastó dicha metodología con la de **renta directa (método 2)** y ponderando las dos metodologías estimó el valor físico del bien, estimó el mismo importe a 2008 con base en el ICCV y apreciando los frutos a través de tasa de rentabilidad.

4.2.2.3.2.1. Los métodos y técnicas valuatorias utilizadas por la experta se corresponden con las definidas y descritas en la Resolución 620 de 2008 dictada por el IGAC, razón que conduce a la Sala a reconocer eficacia probatoria al dictamen, en cuanto dicho trabajo aparece debidamente fundamentado, pues se explican las motivaciones que conducen a la aplicación de las metodologías de avalúo, justificaciones que no pueden calificarse de deficitarias, ni ayunas de precisión o de lógica en relación con los fundamentos expresados, salvo el caso de tres inmuebles (1, 3 y 7), respecto de los cuales no procedía acudir a la técnica empleada por la arquitecta, como adelante se expondrá.

En relación con los restantes inmuebles, debe repararse

en que la perito si bien acudió a métodos de tasación autorizados por la ley, empleó unas tasas de rentabilidad que no coinciden en todos los periodos de causación con los certificados por el DANE y el Banco de la República, razón por la cual la Sala procederá a su enmienda con las precisiones necesarias en atención al porcentaje objeto de retorno a la masa sucesoral, atendiendo los derechos parciales del fideicomitente en algunos activos y totales en otros, amén de la actualización requerida para complementar la condena en concreto, tomando en consideración los gastos invertidos en la producción de los frutos.

En cuanto al reproche del apoderado de la mayoría de los demandados sobre la improcedencia de acudir a herramientas como el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda -ICCV- en lugar del Índice de Precios de la Propiedad Residencial (IPPR) y la tasa de inversión o rentabilidad para estimar los frutos civiles, anótese que si bien el sugerido por el gestor judicial es un indicador que muestra la variación de precios de los inmuebles residenciales de tipo habitacional, su desarrollo como operación estadística por ahora solo se encuentra disponible con información de las transacciones realizadas sobre inmuebles situados en el área urbana de la capital de país a partir del 1° de enero de 2019 y no en la ciudad de Medellín o en el departamento de Antioquia⁵³, de ahí que no pudiera aplicarse en la fijación de los producidos; además, el ICCV

⁵³ Ficha metodológica IPPR. Recuperada de: <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/precios-y-costos/FICHA-MET-IPPR-MAR2022.pdf>

contiene ítems variados que tornan multidimensional e integrativo el cálculo como lo explicó la perito, de allí que no pueda censurarse su aplicación.

De otra parte, la utilización de una tasa de inversión responde a la técnica avaluatoria de renta directa (método 2), esto es, con el ejercicio se busca hallar la renta esperada de la inversión. Para ello debe tenerse en mente que aquella opera como un *«factor de ajuste entre la valorización del inmueble y la tasa media de ganancia de la economía más un factor de riesgo y un factor de liquidez»*. Adicionalmente, la rentabilidad de la finca raíz está dada básicamente por tres factores: *«valorización del terreno más inflación»*, *«aumento de valor de la construcción menos depreciación»* y *«alquileres recibidos menos gastos de mantenimiento»*.⁵⁴

No puede dejar la Sala de reparar en que la parte demandada, quien se opuso a la estimación de los frutos, si bien planteó sus apreciaciones y cuestionamientos en la audiencia de contradicción del trabajo pericial y en la siguiente realizada con ocasión de la aclaración y complementación presentada, e incluso formuló una improcedente objeción por error grave, no refutó idóneamente, esto es, a través de concepto técnico, dictamen o literatura especializada las conclusiones técnicas de la perito y ni siquiera demostró el valor percibido por concepto de cánones de renta de los inmuebles arrendados, informándose por la perito que dichos valores se le remitieron en una tabla del

⁵⁴ BORRERO OCHOA, Oscar A. Avalúos de inmuebles y garantías. Bogotá, Bhandar Editores. Biblioteca de la Construcción, 3ra. Edición, 2008, p.198.

programa excel sin acompañarla de los necesarios soportes que respaldaran tanto el monto como su efectivo pago.

4.2.2.3.2.2. Como se anunciara líneas atrás, la cuantificación de los frutos fijada en la experticia respecto de los inmuebles identificados en ella como los Nos. 1 (activo a), 3 (activo c) y 7(activo l) no es acertada y se aleja del marco normativo regulatorio contenido en la Resolución 620 de 2008 varias veces mencionada, de donde deviene que las conclusiones del peritaje en relación con los producidos de estos predios no serán atendidas.

La razón de lo anotado estriba en que en el caso del inmueble No. 1 o activo **a)**, esto es, la parcela No. 25 de la unidad denominada “Parcelación Mirador del Retiro”, con MI 017-0005555, la perito utilizó la técnica residual para recrear el escenario de un «famihotel» con capacidad para 15 personas y una tasa de ocupación de las dos terceras partes de cada anualidad, desconociendo varios aspectos:

i) Si bien el Decreto 2590 de 7 de julio de 2009, contempla la prestación de servicios de vivienda turística en inmuebles sometidos a propiedad horizontal, el artículo 3° de dicha reglamentación estatuye que el reglamento de la copropiedad debe *«establecer expresamente la posibilidad de destinarlos para dicho uso, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley para el efecto»*, y en el caso de la parcela aludida no sólo el reglamento de la propiedad horizontal no lo permite, sino que lo prohíbe.

ii) La aplicación de la técnica residual está supeditada a la «*factibilidad técnica y jurídica*» del proyecto de construcción, amén de la «*factibilidad comercial*», según así lo preceptúa el artículo 4° de la Resolución 620 de 2008 emanada del IGAC, presupuesto que la estimación de la arquitecta desatiende, pues el desarrollo del proyecto carece de factibilidad jurídica en virtud de la prohibición prevista en el reglamento de la parcelación y si bien la manera de superarla sería desafectar el inmueble, como parece sugerirlo la profesional, tal cosa supone una carga irrazonable que no puede imponerse a la voluntad de los sucesores de Bernardo Sierra Moreno para efectos del cálculo de los dineros que podía producir el activo.

iii) En la experticia se dejó claro que el fundo corresponde a una vivienda campestre usufructuada por los herederos del fideicomitente a través de turnos convenidos para los fines de semana, de donde dimana que el bien no es generador de frutos civiles, pues el uso que se le ha dado no es el de ser arrendado ni siquiera por algunos periodos, sino que se le utiliza como finca de recreo o de descanso por los sucesores de Bernardo Sierra Moreno y ellos no podían ser conminados a proporcionarle una explotación económica diversa.

iv) En virtud de la prohibición consignada en el reglamento de la copropiedad, aun obrando con mediana inteligencia y actividad, no habría sido posible obtener los

frutos derivados de la proyección hipotética elaborada por la perito.

En razón de lo expuesto, no se reconocerán frutos respecto de este inmueble.

Respecto de las heredades 3 (activo c) y 7 (activo l), se presenta una situación similar, pues en ambos se acude a la técnica residual para establecer el valor comercial del bien a partir de un proyecto constructivo, metodología que aunque es aceptada dentro del conocimiento valuatorio, requiere un análisis riguroso del mercado del producto final vendible en la zona donde se va a desarrollar la construcción, con miras a evaluar la factibilidad comercial, estudio del cual carece el trabajo pericial, de donde no resulta claro que el seguimiento del principio de «*mayor y mejor uso*» se logre a través de los proyectos propuestos en el dictamen.

De otra parte, de acuerdo con el artículo 24 de la Resolución 620 mentada, la valoración de predios en zonas de expansión urbana que no cuenten con plan parcial, como lo es el predio identificado con el No. 7, explotado como cantera de extracción de materiales para la construcción, «*se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo*».

La perito no atendió la anterior previsión que le impedía avaluar el inmueble bajo la técnica residual (método 4), pues le imponía no sólo atender para dicha estimación las condiciones físicas y económicas vigentes, esto es, que el predio no está construido con usos de vivienda y comercio, sino como lote para la extracción de materiales, sino que debía establecer el valor comercial del terreno por el método de mercado o por el de renta y tomar en consideración en dicho ejercicio sus características agronómicas, de agua, pendiente, localización y capacidad productiva del suelo.

Sin haber reparado en los señalados aspectos, las conclusiones de la pericia sobre los frutos calculados respecto de este fundo carecen de validez y, por tanto, no serán acogidas por la Sala.

Lo anterior no impide que la Corte pueda resolver de fondo y superar la deficiencia de la experticia en el justiprecio de los frutos de los inmuebles 3 y 7, comoquiera que en el plenario obran otros elementos de juicio como los avalúos catastrales allegados por el apoderado judicial de los demandados, a partir del cual podrán tasarse con razonabilidad.

En ese orden y ante la falta de prueba de los cánones de renta efectivamente percibidos desde 2008 hasta la actualidad en relación con estos predios, en este caso y en virtud -se repite- de la orfandad demostrativa en cuanto al valor de los arrendamientos generados por los bienes, dado que ambos se encontraban arrendados y al monto de los

rendimientos obtenidos por la explotación de la ladrillera que opera en una fracción del inmueble No. 7, es viable acudir, por vía analógica, a la regulación del arrendamiento en materia de vivienda, por lo que siendo razonable que un bien raíz destinado a vivienda genere un canon de arrendamiento máximo mensual del 1% del avalúo comercial (Ley 820 de 2003), con razón similar, los inmuebles dedicados a un uso comercial pueden generar un canon por el mismo valor.

4.2.2.3.3. Liquidación de frutos:

A) Inmueble 1 (activo a): *a) Parcela N° 25 de la unidad denominada “Parcelación Mirador del Retiro”, situada en el Municipio de El Retiro, Antioquia, identificada con la matrícula inmobiliaria N° 017 – 0005555». No se reconoce valor alguno por concepto de frutos, conforme a las razones expuestas al analizar las conclusiones y fundamentación de la experticia en torno de este activo.*

B) Inmueble 2 (activo b): *Apartamento y su garaje, ubicados en la Calle 47 N° 68^a – 46 de Medellín, al cual le corresponde la matrícula N° 001 – 117404», con área de 177,18 m². «Primer piso, Apartamento 68^a – 46, que forma parte integrante de un edificio de propiedad horizontal, situado en Medellín, del Barrio La América, con frente a la calle 47, cruce con la Carrera. 68-A, Manzana 15 del Lote 132 (...).*

La perito tasó los frutos al 30 de noviembre de 2021 en \$555.571.027, ejercicio que la Sala procede a ajustar con

base en los indicadores DTF e IPC (inflación) certificados para el periodo de causación. Se memora que el empleo de una tasa de inversión responde a la técnica avaluatoria de renta directa (método 2 Resolución 620 de 2008 IGAC), de ahí que no sea equivocada la estimación de la renta futura a través de la elección y aplicación de una tasa que *«garantice la no devaluación o envilecimiento del capital involucrado: como es el 50% de la tasa de inflación y adicional a ésta una que represente una tasa de libre de riesgo como es el 50% del DTF como lo mínimo que pediría un inversionista para este tipo de negocio que le garantice un rendimiento»*.⁵⁵

En la tabla siguiente se consigna la operación, aplicando la metodología indicada en la experticia con las tasas de rentabilidad correctas, compuestas por la suma del IPC anual certificado por el DANE⁵⁶ y la tasa DTF⁵⁷ vigente al 31 de diciembre de cada año, certificada por el Banco de la República, sumatoria que luego se divide entre dos a fin de aplicar el 50% de esa tasa total. Para calcular los frutos de la anualidad en curso (del 01/01/2022 hasta el 05/09/2022⁵⁸), se toma la tasa DTF correspondiente al 28 de agosto de 2022 (última conocida) y como tasa de inflación el IPC anual de julio de 2022 (último reportado).

⁵⁵ Página 25, Archivo 77Memorial – dictamen inmuebles.pdf, carpeta despacho comisorio, expediente digital.

⁵⁶ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

⁵⁷

[https://totoro.banrep.gov.co/analytics/saw.dll?Go&NQUser=publico&NQPassword=publico123&Action=prompt&path=%2Fshared%2FSeries%20Estad%3%ADsticas_T%2F1.%20Tasas%20de%20Captaci%3%B3n%2F1.1%20Serie%20empalmada%2F1.1.2%20Semanales%2F1.1.2.1%20DTF%2CCDT%20180%20d%3%ADas%2CCDT%20360%20d%3%ADas%20y%20TCC%20-%20\(Desde%20el%2012%20de%20enero%20de%201984\)%2F1.1.2.1.1.TCA_Para%20un%20rango%20de%20fechas%20dado&Options=rdf](https://totoro.banrep.gov.co/analytics/saw.dll?Go&NQUser=publico&NQPassword=publico123&Action=prompt&path=%2Fshared%2FSeries%20Estad%3%ADsticas_T%2F1.%20Tasas%20de%20Captaci%3%B3n%2F1.1%20Serie%20empalmada%2F1.1.2%20Semanales%2F1.1.2.1%20DTF%2CCDT%20180%20d%3%ADas%2CCDT%20360%20d%3%ADas%20y%20TCC%20-%20(Desde%20el%2012%20de%20enero%20de%201984)%2F1.1.2.1.1.TCA_Para%20un%20rango%20de%20fechas%20dado&Options=rdf)

⁵⁸ Fecha de referencia utilizada como límite del cálculo.

FECHA IPC / DTF	AÑO	VALOR COMERCIAL	IPC	DTF	CÁLCULO	50%	FRUTOS	FRUTOS ACUMULADOS
31/12/2008	2008	\$408.936.090	7,67%	9,82%	17,49%	8,75%	\$32.284.652	\$32.284.652
31/12/2009	2009	\$430.577.522	2,00%	4,11%	6,11%	3,06%	\$13.154.143	\$45.438.796
31/12/2010	2010	\$425.746.649	3,17%	3,47%	6,64%	3,32%	\$14.134.789	\$59.573.584
31/12/2011	2011	\$433.258.262	3,73%	4,98%	8,71%	4,36%	\$18.868.397	\$78.441.982
31/12/2012	2012	\$463.039.031	2,44%	5,27%	7,71%	3,86%	\$17.850.155	\$96.292.136
31/12/2013	2013	\$474.656.671	1,94%	4,07%	6,01%	3,01%	\$14.263.433	\$110.555.569
31/12/2014	2014	\$487.240.435	3,66%	4,34%	8,00%	4,00%	\$19.489.617	\$130.045.187
31/12/2015	2015	\$496.032.162	6,77%	5,22%	11,99%	6,00%	\$29.737.128	\$159.782.315
31/12/2016	2016	\$522.069.202	5,75%	6,86%	12,61%	6,31%	\$32.916.463	\$192.698.778
31/12/2017	2017	\$538.565.767	4,09%	5,21%	9,30%	4,65%	\$25.043.308	\$217.742.086
31/12/2018	2018	\$564.264.663	3,18%	4,54%	7,72%	3,86%	\$21.780.616	\$239.522.702
31/12/2019	2019	\$578.345.919	3,80%	4,48%	8,28%	4,14%	\$23.943.521	\$263.466.223
31/12/2020	2020	\$594.794.178	1,61%	1,89%	3,50%	1,75%	\$10.408.898	\$273.875.121
31/12/2021	2021	\$620.831.217	5,62%	3,21%	8,83%	4,42%	\$27.409.698	\$301.284.820
05/09/2022	2022 (a 5 sep. 2022)	\$663.461.434	10,21%	10,43%	20,64%	10,32%	\$46.597.108	\$347.881.928

Total frutos a 5 de septiembre de 2022: \$347.881.928.

Conforme a lo expuesto en esta motiva, de los frutos deben descontarse los gastos que se prueben o que razonablemente conlleva obtenerlos. A ese respecto y a falta de prueba de su valor, debe atenderse que la Sala, en otras ocasiones, lo ha estimado en el 15% (CSJ SC5235-2018 y CSJ SC2217-2021 ya citadas).

En consecuencia, de la cifra de \$347.881.928 se sustraerá la cantidad de \$52.182.289, correspondiente al enunciado porcentaje, sin que haya lugar a deducción por concepto de mejoras, en tanto no obran medios

demostrativos que las acrediten; por ello, los frutos netos se estiman en **\$295.699.639**.

C) Inmueble 3 (activo c): *Lote de terreno 24 de la manzana F del barrio Florida nueva de Medellín y la casa de habitación edificada en él, situados en la Calle 47D N° 70 – 165, con matrícula Inmobiliaria N° 001 – 130963 (fol. 28). (...). Se trata de una «Casa local, de dos pisos y un sótano (Garaje) (...), con un área de 180 mts², ubicado en el barrio Florida Nueva, destinada a sede y espacio para capacitación de la empresa arrendataria no sometida a R.P.H.».*

Debido a que las conclusiones de la experticia presentada ante esta sede no son atendibles, tal como se explicó en el numeral 4.2.2.3.2.2. de esta considerativa y a que no obra en el plenario prueba alguna con la cual se acredite el importe comercial del bien para las anualidades 2008 a 2022, es necesario, a efectos de liquidar los frutos correspondientes a este activo, acudir a otros instrumentos y herramientas metodológicas, cuya utilización no se pretende generalizar, de ahí que sean aplicables a este caso atendidas sus particularidades y el déficit probatorio evidenciado en el tópico.

En ese orden, se tomarán como base los avalúos catastrales del predio (años 2011 a 2021), que se indican en el certificado expedido por la Secretaría de Gestión y Control Territorial – Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de

Medellín⁵⁹. Para las anualidades 2008 a 2010 y 2022 se determinará el avalúo catastral con base en los incrementos autorizados por el Gobierno Nacional.

En ausencia de prueba del importe comercial del bien y de los frutos percibidos o por percibir con mediana inteligencia y atendidas las especificidades de este caso, se acudirá a otras reglas consagradas en el ordenamiento civil, particularmente al artículo 444 del estatuto procesal como mecanismo para establecer el valor comercial y el artículo 18 de la ley de arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003), que fija el monto máximo del canon de renta en ese tipo de inmuebles.

Las anteriores disposiciones son aplicables en tanto establecen un mínimo atendible de cara a la determinación de los frutos civiles, comoquiera que, si la cuantía mercantil de un fundo puede determinarse de la manera prevista en la primera norma y es capaz de generar una renta mensual en el equivalente al porcentaje especificado en el segundo precepto, lo mínimo esperable de un predio con destinación comercial como el que se analiza, es la generación de un canon en esa misma proporción.

Aunque en la primera instancia se practicó un dictamen pericial que avaluó los bienes objeto de la controversia determinando su valor comercial para los años 2005 y 2013, la Sala observa que su autor no reveló los exámenes y

⁵⁹ Carpeta Activo 3, Archivo 140Recepcioncorreo.pdf, despacho comisario, expediente digital.

análisis efectuados, ni dio cuenta de las investigaciones que realizó a fin de fijar tales importes, y a pesar de que manifestó haber seguido el método de comparación o de mercado, no suministró información alguna acerca de los inmuebles comparables con los avaluados, ni especificó los precios del metro cuadrado como unidad básica del justiprecio, de ahí que dicha probanza no pueda ser atendida en esta sede, esencialmente habida consideración que los fundamentos técnicos de la pericia en que supuestamente se basan las conclusiones, carecen de precisión y completitud.

Por lo anterior y a efectos de establecer el valor comercial de la casa de uso comercial localizada en el barrio Florida Nueva de Medellín y subsecuentemente el de los cánones de renta que aquella podría generar desde el año 2008, debe fijarse de manera retrospectiva el importe catastral partiendo del primero acreditado en el proceso que, como se dijo, es el correspondiente al año 2011 (\$266.705.000)⁶⁰, teniendo en cuenta que cada anualidad el Gobierno Nacional impone el aumento de los avalúos catastrales en un determinado porcentaje, aplicable a la mayoría de predios.

Es así como el Decreto 4818 de 2010 fijó en el 3% el reajuste de los avalúos catastrales a partir del 1° de enero de 2011; luego, si para el año 2011 el avalúo catastral de este predio urbano era \$266,705,000.00, al sustraer el monto del

⁶⁰ Ibidem.

aumento se obtiene que el valor catastral en el año 2010 era \$258.936.893 (\$266,705,000.00 - \$7.768.107).

El Decreto 4945 de 2009 estableció en idéntica proporción el incremento en los avalúos catastrales para 2010, por lo que, bajo la misma metodología de cálculo, si al valor catastral de 2010 (\$258.936.893) se le resta el incremento (\$7.541.851), se obtiene como resultado que el avalúo catastral para 2009 correspondía a \$251.395.042.

El Decreto 4787 de 2008 fijó el reajuste de los avalúos catastrales para el año 2009 en el 5%; luego al sustraer al valor catastral de 2009 (\$251.395.042) el monto del aumento (\$11.971.193), se obtiene como resultado que el avalúo catastral para 2008 correspondía a \$239.423.849.

Ahora bien, aunque lo deseable es que en los plenarios obren las probanzas suficientes que permitan tasar adecuadamente las condenas a imponer, dado que en este caso no militan aquellas, la Corte debe acudir únicamente para este proceso a otras herramientas sucedáneas a efectos de determinar el valor comercial del bien raíz, como la pauta consagrada en el numeral 4° del artículo 444 del estatuto procesal, estimando dicho importe en el monto del «*avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%)*».

Para calcular los frutos civiles, sólo será necesario aplicar la anterior regla al avalúo catastral del año 2008, porque sobre la base del *quantum* resultante se determinará

el primer canon de renta, el cual se reajustará anualmente como es la usanza en los contratos de arrendamiento.

Nuevamente, en razón de la falta de prueba del valor de los cánones de renta efectivamente percibidos o que pudieron percibirse atendiendo las características y destinación del predio, se acude exclusivamente con alcance en este asunto, a la regla consagrada en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, que fija en el 1% del valor comercial del inmueble, la cuantía máxima del precio mensual de arrendamiento de una vivienda urbana.

La justificación de lo anterior radica en que la fijación del canon de renta en los inmuebles con destinación comercial se rige por la libre transacción de las partes atendiendo distintas variables de mercado y, por regla general, es superior al de las heredades sometidas a regulación estatal a través de la normativa antedicha, de ahí que lo esperable es que al menos los frutos civiles que se generen sean equivalentes al valor máximo previsto en el citado precepto.

Bajo ese mismo razonamiento, a fin de establecer los incrementos se aplicará a este caso y sin que constituya una pauta extensible a otras controversias, la disposición 20 de la ley en comento, que toma como reajuste máximo anual del precio del arrendamiento el *«ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon (...)*», pues atendiéndose que las reglas de la experiencia

enseñan que la variación anual en los alquileres mercantiles sobrepasa la indicada, ésta sería la mínima a esperar como generada por inmueble perteneciente a esa categoría.

Por consiguiente, en aplicación de la metodología de cálculo que sólo se utilizará en este caso a fin de superar el vacío demostrativo y asignar un valor comercial al inmueble para el año 2008, dicho importe resulta de adicionar en un 50% el avalúo catastral de ese mismo lectivo, operación que se expresa así:

$$\text{Valor comercial del bien 2008} = \text{Valor avalúo catastral 2008} \times 1,5$$

Al despejar la anterior ecuación se obtiene el siguiente resultado:

$$\text{Valor comercial del bien 2008} = \$239.423.849 \times 1,5$$

$$\text{Valor comercial del bien 2008} = \$359.135.773,5$$

Según las consideraciones que preceden, se puede determinar el valor del canon mensual del predio en el 1% mensual del valor que tenía el inmueble para el 6 de febrero de 2008, fecha desde la cual se causan los frutos civiles a reconocer, como se anota en la siguiente operación:

$$\text{Valor canon mensual de renta 6 de febrero 2008 a 5 de febrero 2009} = \text{Valor comercial del bien 2008} \times 1\%$$

$$\text{Valor canon mensual de renta 6 de febrero 2008 a 5 de febrero 2009} = \$359.135.773,5 \times 1\%$$

Valor canon mensual de renta del 6 de febrero 2008 al 5 de febrero 2009 = \$3.591.358.

En consecuencia, los frutos civiles del año 2008 se obtienen de multiplicar por 12 el importe del canon mensual, arrojando un resultado de **\$43.096.296.**

Con miras a fijar el valor del canon durante la anualidad 2009, el monto de la renta mensual de 2008, tal como se explicó, se reajustará con base en el 100% del aumento que haya tenido el IPC en la misma anualidad, esto es 7,67%⁶¹.

En ese orden,

Valor canon mensual de renta del 6 de febrero 2009 al 5 de febrero 2010 = \$3.591.358 + (\$3.591.358 x 7,67%), entonces

Valor canon mensual de renta del 6 de febrero 2009 al 5 de febrero 2010 = \$3.591.358 + \$275.457, entonces

Valor canon mensual de renta del 6 de febrero 2009 al 5 de febrero 2010 = \$3.866.815.

Acumulado cánones de renta del 6 de febrero 2009 al 5 de febrero 2010 = \$3.866.815 x 12 = \$46.401.780.

⁶¹ Documento Variaciones porcentuales - julio 2022 en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

De la misma manera se procede para los periodos sucesivos, teniendo cuenta que los valores de variación año corrido del IPC certificados por el DANE⁶² son:

AÑO	VARIACIÓN IPC CONSOLIDADO
2009	2%
2010	3,17%
2011	3,73%
2012	2,44%
2013	1,94%
2014	3,66%
2015	6,77%
2016	5,75%
2017	4,09%
2018	3,18%
2019	3,80%
2020	1,61%
2021	5,62%

La liquidación de los cánones de renta en las anualidades postreras se condensa en este cuadro:

Periodo	% aumento	Valor incremento	Canon reajustado	Cánones tiempo transcurrido
del 6 de febrero de 2010 al 5 de febrero de 2011	2%	\$77.336,30	\$3.944.151,30	\$47.329.815,60 (12 meses)
del 6 de febrero de 2011 al 5 de febrero de 2012	3,17%	\$125.029,60	\$4.069.180,90	\$48.830.170,75 (12 meses)
del 6 de febrero de 2012 al 5	3,73%	\$151.780, 45	\$4.220.961,34	\$50.651.536,12 (12 meses)

⁶² Ibidem.

de febrero de 2013				
del 6 de febrero de 2013 al 5 de febrero de 2014	2,44%	\$102.991,46	\$4.323.952,80	\$51.887.433,61 (12 meses)
del 6 de febrero de 2014 al 5 de febrero de 2015	1,94%	\$83.884,68	\$4.407.837,48	\$52.894.049,82 (12 meses)
del 6 de febrero de 2015 al 5 de febrero de 2016	3,66%	\$161.326,85	\$4.569.164,34	\$54.829.972,04 (12 meses)
del 6 de febrero de 2016 al 5 de febrero de 2017	6,77%	\$309.332,43	\$4.878.496,76	\$58.541.961,15 (12 meses)
del 6 de febrero de 2017 al 5 de febrero de 2018	5,75%	\$280.513,56	\$5.159.010,33	\$61.908.123,91 (12 meses)
del 6 de febrero de 2018 al 5 de febrero de 2019	4,09%	\$211.003,52	\$5.370.013,85	\$64.440.166,18 (12 meses)
del 6 de febrero de 2019 al 5 de febrero de 2020	3,18%	\$170.766,44	\$5.540.780,29	\$66.489.363,47 (12 meses)
del 6 de febrero de 2020 al 5 de febrero de 2021	3,80%	\$210.549,65	\$5.751.329,94	\$69.015.959,28 (12 meses)
del 6 de febrero de 2021 al 5 de febrero de 2022	1,61%	\$92.596,41	\$5.843.926,35	\$70.127.116,22 (12 meses)

del 6 de febrero de 2022 al 5 de septiembre de 2022	No aplica	No aplica	\$5.843.926,35	\$40.907.484,45 (7 meses)
Subtotal del 6 de febrero de 2010 al 5 de septiembre de 2022	\$737.853.152,60			

Para recapitular téngase en mente que los cánones de arrendamiento del 6 de febrero 2009 al 5 de febrero 2010 sumarían un monto de **\$46.401.780**, que adicionado al subtotal de la tabla precedente correspondiente a los cánones del 6 de febrero de 2010 al 5 de septiembre de 2022 (**\$737.853.152,60**), arroja un resultado de **\$784.254.932,6** por concepto de los frutos obtenidos por el inmueble al que se ha hecho alusión.

Conforme a lo expuesto en esta motiva, de los frutos deben descontarse los gastos que se estimen razonablemente invertidos en su producción, los cuales ha considerado esta Sala, en ausencia de medio demostrativo que lo acredite, pueden estimarse en el 15%.

En consecuencia, de la cifra de **\$784.254.932,6** se sustraerá la cantidad de **\$117.638.239,89**, correspondiente al enunciado porcentaje, sin que haya lugar a deducción por concepto de mejoras, en tanto no obran medios demostrativos que las acrediten; por ello, los frutos netos se estiman en **\$666.616.692,71**.

- Inmueble 4 (activos d y e): (local comercial No. 40-105 del Centro Comercial Paseo Bolívar, localizado en la Carrera 52 con Calle 41 de la ciudad de Medellín y lote de terreno sobre el cual se construyó el Centro Comercial Paseo Bolívar, con MI 001-423548). La perito tasó los frutos al 30 de noviembre de 2021 en \$248.566.941, ejercicio que la Sala procede a ajustar con base en los indicadores DTF e IPC (inflación) certificados para el periodo de causación, como se procedió respecto del inmueble No. 2. En la tabla siguiente se consigna la operación, aplicando la metodología indicada en la experticia con las tasas de rentabilidad correctas hasta el 5 de septiembre de 2022, según se explicó.

FECHA IPC / DTF	AÑO	VALOR COMERCIAL	IPC	DTF	CÁLCULO	% TASA	FRUTOS	FRUTOS ACUMULADOS
31/12/2008	2008	\$108.942.179	7,67%	9,82%	17,49%	8,75%	\$8.600.758	\$8.600.758
31/12/2009	2009	\$114.707.541	2,00%	4,11%	6,11%	3,06%	\$3.504.315	\$12.105.073
31/12/2010	2010	\$113.420.578	3,17%	3,47%	6,64%	3,32%	\$3.765.563	\$15.870.637
31/12/2011	2011	\$115.421.701	3,73%	4,98%	8,71%	4,36%	\$5.026.615	\$20.897.252
31/12/2012	2012	\$123.355.415	2,44%	5,27%	7,71%	3,86%	\$4.755.351	\$25.652.603
31/12/2013	2013	\$126.450.399	1,94%	4,07%	6,01%	3,01%	\$3.799.835	\$29.452.437
31/12/2014	2014	\$129.802.764	3,66%	4,34%	8,00%	4,00%	\$5.192.111	\$34.644.548
31/12/2015	2015	\$132.144.914	6,77%	5,22%	11,99%	6,00%	\$7.922.088	\$42.566.636
31/12/2016	2016	\$139.081.284	5,75%	6,86%	12,61%	6,31%	\$8.769.075	\$51.335.711
31/12/2017	2017	\$143.476.033	4,09%	5,21%	9,30%	4,65%	\$6.671.636	\$58.007.346
31/12/2018	2018	\$150.322.320	3,18%	4,54%	7,72%	3,86%	\$5.802.442	\$63.809.788
31/12/2019	2019	\$154.073.622	3,80%	4,48%	8,28%	4,14%	\$6.378.648	\$70.188.436
31/12/2020	2020	\$158.455.503	1,61%	1,89%	3,50%	1,75%	\$2.772.971	\$72.961.407
31/12/2021	2021	\$165.391.872	5,62%	3,21%	8,83%	4,42%	\$7.302.051	\$80.263.458
05/09/2022	2022 (a 5 sep. 2022)	\$176.748.729	10,21%	10,43%	20,64%	10,32%	\$12.413.652	\$92.677.110

Total frutos a 5 de septiembre de 2022: \$92.677.110

Del anterior valor se descuenta el 15% correspondiente a los gastos ordinarios invertidos en su producción (\$13.901.566), sin que proceda deducir algún otro valor por concepto de mejoras, en tanto no obran medios demostrativos que las acrediten; por ello, los frutos netos se estiman en **\$78.775.544**.

- **Inmueble 5 (activos f a j):**

i). Activo f (Local Comercial con MI 001 – 278928): La autora de la experticia estimó los frutos en **\$813.987.289** al 30 de noviembre de 2021, ejercicio que la Sala procede a ajustar con base en los indicadores DTF e IPC (inflación) certificados para el periodo de causación, como se procedió respecto de los inmuebles Nos. 2 y 4. En la tabla siguiente se consigna la operación, aplicando la metodología indicada en la experticia con las tasas de rentabilidad correctas hasta el 5 de septiembre de 2022, según se explicó.

FECHA IPC / DTF	AÑO	VALOR COMERCIAL	IPC	DTF	CÁLCULO	50% TASA	FRUTOS	FRUTOS ACUMULADOS
31/12/2008	2008	\$288.067.640	7,67%	9,82%	17,49%	8,75%	\$22.742.340	\$22.742.340
31/12/2009	2009	\$303.312.555	2,00%	4,11%	6,11%	3,06%	\$9.266.199	\$32.008.539
31/12/2010	2010	\$299.909.534	3,17%	3,47%	6,64%	3,32%	\$9.956.997	\$41.965.535
31/12/2011	2011	\$305.200.954	3,73%	4,98%	8,71%	4,36%	\$13.291.502	\$55.257.037
31/12/2012	2012	\$326.179.479	2,44%	5,27%	7,71%	3,86%	\$12.574.219	\$67.831.256
31/12/2013	2013	\$334.363.315	1,94%	4,07%	6,01%	3,01%	\$10.047.618	\$77.878.873
31/12/2014	2014	\$343.227.720	3,66%	4,34%	8,00%	4,00%	\$13.729.109	\$91.607.982
31/12/2015	2015	\$349.420.894	6,77%	5,22%	11,99%	6,00%	\$20.947.783	\$112.555.765
31/12/2016	2016	\$367.762.216	5,75%	6,86%	12,61%	6,31%	\$23.187.408	\$135.743.172

31/12/2017	2017	\$379.382.923	4,09%	5,21%	9,30%	4,65%	\$17.641.306	\$153.384.478
31/12/2018	2018	\$397.486.046	3,18%	4,54%	7,72%	3,86%	\$15.342.961	\$168.727.440
31/12/2019	2019	\$407.405.332	3,80%	4,48%	8,28%	4,14%	\$16.866.581	\$185.594.020
31/12/2020	2020	\$418.992.011	1,61%	1,89%	3,50%	1,75%	\$7.332.360	\$192.926.381
31/12/2021	2021	\$437.333.333	5,62%	3,21%	8,83%	4,42%	\$19.308.267	\$212.234.647
05/09/2022	2022 (a 5 sep. 2022)	\$467.363.419	10,21 %	10,43 %	20,64%	10,32%	\$32.824.491	\$245.059.138

Total frutos a 5 de septiembre de 2022: \$245.059.138

Del anterior valor se descuenta el 15% correspondiente a los gastos ordinarios invertidos en su producción (\$36.758.871), sin que proceda deducir algún otro valor por concepto de mejoras, en tanto no obran medios demostrativos que las acrediten; por ello, los frutos netos se estiman en **\$208.300.267** y de esta cantidad no debe reintegrarse a la masa sucesoral sino el 50%, proporción que corresponde a los derechos que el fideicomitente ostentaba en el bien, esto es, los frutos corresponden a la suma de **\$104.150.133**, estimados a la fecha señalada.

ii.) Activo g (Local Comercial con MI 001 – 278929):

Se avaluaron los frutos en el dictamen en **\$604.574.488** al 30 de noviembre de 2021, ejercicio que la Sala procede a ajustar con base en los indicadores DTF e IPC (inflación) certificados para el periodo de causación. En la tabla siguiente se consigna la operación, aplicando la metodología indicada en la experticia con las tasas de rentabilidad correctas hasta el 5 de septiembre de 2022, según se explicó.

FECHA IPC / DTF	AÑO	VALOR COMERCIAL	IPC	DTF	SUMA TASAS	50% TASA	FRUTOS	FRUTOS ACUMULADOS
31/12/2008	2008	\$278.699.587	7,67%	9,82%	17,49%	8,75%	\$22.002.752	\$22.002.752
31/12/2009	2009	\$293.448.732	2,00%	4,11%	6,11%	3,06%	\$8.964.859	\$30.967.611
31/12/2010	2010	\$290.156.379	3,17%	3,47%	6,64%	3,32%	\$9.633.192	\$40.600.802
31/12/2011	2011	\$295.275.720	3,73%	4,98%	8,71%	4,36%	\$12.859.258	\$53.460.060
31/12/2012	2012	\$315.572.016	2,44%	5,27%	7,71%	3,86%	\$12.165.301	\$65.625.361
31/12/2013	2013	\$323.489.712	1,94%	4,07%	6,01%	3,01%	\$9.720.866	\$75.346.227
31/12/2014	2014	\$332.065.844	3,66%	4,34%	8,00%	4,00%	\$13.282.634	\$88.628.861
31/12/2015	2015	\$338.057.613	6,77%	5,22%	11,99%	6,00%	\$20.266.554	\$108.895.415
31/12/2016	2016	\$355.802.469	5,75%	6,86%	12,61%	6,31%	\$22.433.346	\$131.328.760
31/12/2017	2017	\$367.045.267	4,09%	5,21%	9,30%	4,65%	\$17.067.605	\$148.396.365
31/12/2018	2018	\$384.559.671	3,18%	4,54%	7,72%	3,86%	\$14.844.003	\$163.240.368
31/12/2019	2019	\$394.156.378	3,80%	4,48%	8,28%	4,14%	\$16.318.074	\$179.558.443
31/12/2020	2020	\$405.366.255	1,61%	1,89%	3,50%	1,75%	\$7.093.909	\$186.652.352
31/12/2021	2021	\$423.111.111	5,62%	3,21%	8,83%	4,42%	\$18.680.356	\$205.332.708
05/09/2022	2022 (a 5 sep. 2022)	\$452.164.609	10,21%	10,43%	20,64%	10,32%	\$31.757.028	\$237.089.735

Total frutos a 5 de septiembre de 2022: \$237.089.735

Del anterior valor se descuenta el 15% correspondiente a los gastos ordinarios invertidos en su producción (\$35.563.460), sin que proceda deducir algún otro monto por concepto de mejoras, en tanto no obran medios demostrativos que las acrediten; por ello, los frutos netos se estiman en **\$201.526.275** y de esta cantidad no debe reintegrarse a la masa sucesoral sino el 50%, proporción que corresponde a los derechos que el fideicomitente ostentaba en el bien, esto es, los frutos corresponden a la suma de **\$100.763.137**, estimados a la fecha señalada.

iii.) Activo h (Local Comercial con MI 001 – 278930):

La perito fijó los frutos en **\$582.039.767** al 30 de noviembre de 2021, ejercicio que la Sala procede a ajustar con base en los indicadores DTF e IPC (inflación) certificados para el periodo de causación. En la tabla siguiente se consigna la operación, aplicando la metodología indicada en la experticia con las tasas de rentabilidad correctas hasta el 5 de septiembre de 2022, según se explicó.

FECHA IPC / DTF	AÑO	VALOR COMERCIAL	IPC	DTF	SUMA TASAS	50% TASA S	FRUTOS	FRUTOS ACUMULADOS
31/12/2008	2008	\$308.853.008	7,67%	9,82 %	17,49%	8,75 %	\$24.383.302	\$24.383.302
31/12/2009	2009	\$325.197.913	2,00%	4,11 %	6,11%	3,06 %	\$9.934.796	\$34.318.098
31/12/2010	2010	\$321.549.348	3,17%	3,47 %	6,64%	3,32 %	\$10.675.438	\$44.993.536
31/12/2011	2011	\$327.222.568	3,73%	4,98 %	8,71%	4,36 %	\$14.250.543	\$59.244.079
31/12/2012	2012	\$349.714.787	2,44%	5,27 %	7,71%	3,86 %	\$13.481.505	\$72.725.584
31/12/2013	2013	\$358.489.124	1,94%	4,07 %	6,01%	3,01 %	\$10.772.598	\$83.498.182
31/12/2014	2014	\$367.993.136	3,66%	4,34 %	8,00%	4,00 %	\$14.719.725	\$98.217.908
31/12/2015	2015	\$374.633.174	6,77%	5,22 %	11,99%	6,00 %	\$22.459.259	\$120.677.166
31/12/2016	2016	\$394.297.904	5,75%	6,86 %	12,61%	6,31 %	\$24.860.483	\$145.537.649
31/12/2017	2017	\$406.757.098	4,09%	5,21 %	9,30%	4,65 %	\$18.914.205	\$164.451.854
31/12/2018	2018	\$426.166.442	3,18%	4,54 %	7,72%	3,86 %	\$16.450.025	\$180.901.879
31/12/2019	2019	\$436.801.449	3,80%	4,48 %	8,28%	4,14 %	\$18.083.580	\$198.985.459
31/12/2020	2020	\$449.224.159	1,61%	1,89 %	3,50%	1,75 %	\$7.861.423	\$206.846.882
31/12/2021	2021	\$468.888.889	5,62%	3,21 %	8,83%	4,42 %	\$20.701.444	\$227.548.326
05/09/2022	2022 (a 5 sep. 2022)	\$501.085.780	10,21 %	10,43 %	20,64%	10,32 %	\$35.192.925	\$262.741.251

Total frutos a 5 de septiembre de 2022: \$262.741.251

Del anterior valor se descuenta el 15% correspondiente a los gastos ordinarios invertidos en su producción (\$39.411.188), sin que proceda deducir algún otro monto por concepto de mejoras, en tanto no obran medios demostrativos que las acrediten; por ello, los frutos netos se estiman en **\$223.330.063** y de esta cantidad no debe reintegrarse a la masa sucesoral sino el 50%, proporción que corresponde a los derechos que el fideicomitente ostentaba en el bien, esto es, los frutos corresponden a la suma de **\$111.665.031**, estimados a la fecha señalada.

iv.) Activo i (Local Comercial con MI 001 – 278931):

La pericia justipreció los frutos en **\$800.370.175** al 30 de noviembre de 2021, ejercicio que la Sala procede a ajustar con base en los indicadores DTF e IPC (inflación) certificados para el periodo de causación. En la tabla siguiente se consigna la operación, aplicando la metodología indicada en la experticia con las tasas de rentabilidad correctas hasta el 5 de septiembre de 2022, según se explicó.

FECHA IPC / DTF	AÑO	VALOR COMERCIAL	IPC	DTF	SUMA TASAS	50% TASAS	FRUTOS	FRUTOS ACUMULADOS
31/12/2008	2008	\$405.095.119	7,67%	9,82%	17,49%	8,75%	\$31.981.416	\$31.981.416
31/12/2009	2009	\$426.533.281	2,00%	4,11%	6,11%	3,06%	\$13.030.592	\$45.012.007
31/12/2010	2010	\$421.747.782	3,17%	3,47%	6,64%	3,32%	\$14.002.026	\$59.014.034
31/12/2011	2011	\$429.188.842	3,73%	4,98%	8,71%	4,36%	\$18.691.174	\$77.705.208
31/12/2012	2012	\$458.689.893	2,44%	5,27%	7,71%	3,86%	\$17.682.495	\$95.387.703
31/12/2013	2013	\$470.198.413	1,94%	4,07%	6,01%	3,01%	\$14.129.462	\$109.517.166
31/12/2014	2014	\$482.663.982	3,66%	4,34%	8,00%	4,00%	\$19.306.559	\$128.823.725
31/12/2015	2015	\$491.373.133	6,77%	5,22%	11,99%	6,00%	\$29.457.819	\$158.281.544

31/12/2016	2016	\$517.165.616	5,75%	6,86%	12,61%	6,31%	\$32.607.292	\$190.888.836
31/12/2017	2017	\$533.507.236	4,09%	5,21%	9,30%	4,65%	\$24.808.086	\$215.696.923
31/12/2018	2018	\$558.964.753	3,18%	4,54%	7,72%	3,86%	\$21.576.039	\$237.272.962
31/12/2019	2019	\$572.913.749	3,80%	4,48%	8,28%	4,14%	\$23.718.629	\$260.991.591
31/12/2020	2020	\$589.207.516	1,61%	1,89%	3,50%	1,75%	\$10.311.132	\$271.302.723
31/12/2021	2021	\$615.000.000	5,62%	3,21%	8,83%	4,42%	\$27.152.250	\$298.454.973
05/09/2022	2022	\$657.229.809	10,21%	10,43%	20,64%	10,32%	\$46.159.440	\$344.614.413

Total frutos a 5 de septiembre de 2022: \$344.614.413

Del anterior valor se descuenta el 15% correspondiente a los gastos ordinarios invertidos en su producción (\$51.692.162), sin que proceda deducir algún otro monto por concepto de mejoras, en tanto no obran medios demostrativos que las acrediten; por ello, los frutos netos se estiman en **\$292.922.251** y de esta cantidad no debe reintegrarse a la masa sucesoral sino el 50%, proporción que corresponde a los derechos que el fideicomitente ostentaba en el bien, esto es, los frutos corresponden a la suma de **\$146.461.125**, estimados a la fecha señalada.

v.) Activo j (Local Comercial con MI 001 – 278932):

Se avaluaron los frutos en **\$741.806.504** al 30 de noviembre de 2021, ejercicio que la Sala procede a ajustar con base en los indicadores DTF e IPC (inflación) certificados para el periodo de causación. En la tabla siguiente se consigna la operación, aplicando la metodología indicada en la experticia con las tasas de rentabilidad correctas hasta el 5 de septiembre de 2022, según se explicó.

FECHA IPC / DTF	AÑO	VALOR COMERCIAL	IPC	DTF	SUMA TASAS	50% TASA	FRUTOS	FRUTOS ACUMULADOS
31/12/2008	2008	\$375.454.013	7,67%	9,82%	17,49%	8,75%	\$29.641.312	\$29.641.312
31/12/2009	2009	\$395.323.529	2,00%	4,11%	6,11%	3,06%	\$12.077.134	\$41.718.446
31/12/2010	2010	\$390.888.189	3,17%	3,47%	6,64%	3,32%	\$12.977.488	\$54.695.934
31/12/2011	2011	\$397.784.781	3,73%	4,98%	8,71%	4,36%	\$17.323.527	\$72.019.461
31/12/2012	2012	\$425.127.218	2,44%	5,27%	7,71%	3,86%	\$16.388.654	\$88.408.115
31/12/2013	2013	\$435.793.651	1,94%	4,07%	6,01%	3,01%	\$13.095.599	\$101.503.714
31/12/2014	2014	\$447.347.106	3,66%	4,34%	8,00%	4,00%	\$17.893.884	\$119.397.599
31/12/2015	2015	\$455.419.001	6,77%	5,22%	11,99%	6,00%	\$27.302.369	\$146.699.968
31/12/2016	2016	\$479.324.230	5,75%	6,86%	12,61%	6,31%	\$30.221.393	\$176.921.360
31/12/2017	2017	\$494.470.121	4,09%	5,21%	9,30%	4,65%	\$22.992.861	\$199.914.221
31/12/2018	2018	\$518.064.893	3,18%	4,54%	7,72%	3,86%	\$19.997.305	\$219.911.526
31/12/2019	2019	\$530.993.231	3,80%	4,48%	8,28%	4,14%	\$21.983.120	\$241.894.646
31/12/2020	2020	\$546.094.771	1,61%	1,89%	3,50%	1,75%	\$9.556.658	\$251.451.304
31/12/2021	2021	\$570.000.000	5,62%	3,21%	8,83%	4,42%	\$25.165.500	\$276.616.804
05/09/2022	2022 (a 5 sep. 2022)	\$609.139.823	10,21%	10,43%	20,64%	10,32%	\$42.781.920	\$319.398.724

Total frutos a 5 de septiembre de 2022: \$319.398.724

Del anterior valor se descuenta el 15% correspondiente a los gastos ordinarios invertidos en su producción (\$47.909.809), sin que proceda deducir algún otro monto por concepto de mejoras, en tanto no obran medios demostrativos que las acrediten; por ello, los frutos netos se estiman en **\$271.488.915** y de esta cantidad no debe reintegrarse a la masa sucesoral sino el 50%, proporción que corresponde a los derechos que el fideicomitente ostentaba en el bien, esto es, los frutos corresponden a la suma de **\$135.744.457**, estimados a la fecha señalada.

- **Inmueble 6 -activo k-** (casa de habitación distinguida con los Nos. 73 – 4/12/20 de la fracción de la América de la ciudad de Medellín, identificada con la matrícula No. 001 – 134558): No se avaluaron los frutos al no ser parte del fideicomiso simulado.

- **Inmueble 7 -activo l-** (finca rural en Belén, paraje Aguas Frías de Medellín, con MI 001-510500): Debe utilizarse el mismo método de tasación empleado para el predio No. 3, toda vez que las conclusiones de los peritajes practicados en el proceso respecto de los bienes raíces, tal como se explicó suficientemente, no son atendibles y no obra prueba en el proceso de los cánones de renta percibidos en razón de la extracción de materiales (cantera) que fue entregada en arrendamiento, ni del producto de la explotación para ladrillera que los demandados tenían en una porción del terreno, además de no hallarse acreditada la extensión exacta de área destinada por los convocados para esta última actividad.

Adicionalmente, en el expediente no milita instrumento de cognición en relación con el importe comercial del bien para las anualidades 2008 a 2022, de ahí la necesidad de acudir a otras herramientas de estimación, aplicables únicamente a este caso, como ya se explicó.

En ese orden, se tomarán como base los avalúos catastrales del predio (años 2010 a 2021), que se hacen constar en el certificado expedido por la Secretaría de Gestión y Control Territorial – Subsecretaría de Catastro de la

Alcaldía de Medellín⁶³ y para las anualidades 2008 a 2010 y 2022 se determinará el avalúo catastral con base en los incrementos autorizados por el Gobierno Nacional.

Como sucedáneo de la prueba del valor mercantil del predio y de los frutos percibidos o por percibir, atendidas las especificidades de este caso y en virtud de la ausencia de medios suasorios sobre el particular, se atenderá la pauta 444 del estatuto procesal; y a fin de fijar el monto del canon razonable de arrendamiento, se recurrirá al artículo 18 de la Ley 820 de 2003, que fija el máximo para esa categoría de inmuebles, disposiciones aplicables a este asunto por las razones consignadas en la liquidación de los frutos correspondientes al inmueble No. 3 y que, en aras de la brevedad, no se exponen nuevamente en este apartado.

En ese orden y a efectos de establecer el valor comercial del predio rural situado en la fracción de Belén, paraje Aguas Frías de Medellín y subsecuentemente el de los cánones de renta que aquel podría generar desde el año 2008, debe fijarse de manera retrospectiva el importe catastral partiendo del primero acreditado en el proceso que, como se indicó, es el correspondiente al año 2010 (\$128.364.000)⁶⁴, teniendo en cuenta que cada anualidad el Gobierno Nacional impone el aumento de los avalúos catastrales en un determinado porcentaje, aplicable a la mayoría de predios.

⁶³ Carpeta Activo 7, Archivo 140Recepcioncorreo.pdf, despacho comisario, expediente digital.

⁶⁴ Ibidem.

Es así como el Decreto 4945 de 2009 fijó en el 3% el reajuste de los avalúos catastrales a partir del 1° de enero de 2010; luego, si para el año 2010 el avalúo catastral de este predio urbano era \$128.364.000, al sustraer el monto del aumento se obtiene que el valor catastral en el año 2009 era \$124.625.243 (\$128.364.000 - \$3.738.757).

El Decreto 4787 de 2008 fijó el reajuste de los avalúos catastrales para el año 2009 en el 5%; luego al sustraer al valor catastral de 2009 (\$124.625.243) el porcentaje de incremento (\$5.934.535), se obtiene como resultado que el avalúo catastral para 2008 correspondía a **\$118.690.708**.

A fin de estimar el valor comercial del fondo se acudirá a la pauta consagrada en el numeral 4° del artículo 444 del estatuto procesal, estimando dicho importe en el monto del «avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%) por las razones que se expusieron y a fin de justipreciar los frutos civiles, sólo será necesario aplicar la anterior regla al avalúo catastral del año 2008, porque sobre la base del *quantum* resultante se determinará el primer canon de renta en el 1%, el cual se reajustará anualmente.

Por consiguiente, en aplicación de la metodología de cálculo compuesta por las reglas pre anotadas, que sólo se utilizará en este caso a fin de superar la insuficiencia probatoria, el valor comercial del inmueble para el año 2008, resulta de adicionar en un 50% el avalúo catastral de ese mismo lectivo, operación que se expresa así:

Valor comercial del bien 2008 = Valor avalúo catastral 2008 x 1,5

Al despejar la anterior ecuación se obtiene el siguiente resultado:

*Valor comercial del bien 2008 = **\$118.690.708** x 1,5*

Valor comercial del bien 2008 = \$178.036.062

Según las consideraciones que preceden, se puede determinar el valor del canon mensual del predio en el 1% mensual del valor que tenía el inmueble para el 6 de febrero de 2008, fecha desde la cual se causan los frutos civiles a reconocer, como se anota en la siguiente operación:

Valor canon mensual de renta 6 de febrero 2008 a 5 de febrero 2009 = Valor comercial del bien 2008 x 1%

*Valor canon mensual de renta 6 de febrero 2008 a 5 de febrero 2009 = **\$178.036.062** x 1%*

Valor canon mensual de renta del 6 de febrero 2008 al 5 de febrero 2009 = \$1.780.361.

En consecuencia, los frutos civiles del año 2008 se obtienen de multiplicar por 12 el importe del canon mensual, arrojando un resultado de **\$21.364.332.**

Con miras a fijar el valor del canon correspondiente al año 2009 y de las anualidades venideras, el monto de la renta mensual, tal como se explicó al estimar los incrementos del arrendamiento respecto del predio No. 3, se reajustará con aplicación de la directriz consagrada en el precepto 20 de la Ley 820 de 2003 por las razones allá expuestas y -se itera-

sin que dicha pauta pueda hacerse extensiva a otras controversias sometidas al conocimiento de la jurisdicción, pues, en este caso, es en virtud de la deficiencia en el acervo probatorio, que se decide aplicarla de manera particular y restringida a lo que aquí se resolverá.

La indicada disposición, se memora, establece un reajuste máximo anual del precio del arrendamiento equivalente al «*ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon (...)*», variación que, en los alquileres mercantiles, sería la mínima esperada como ya tuvo ocasión de explicarse en esta motiva.

En ese orden, para determinar el aumento correspondiente del periodo transcurrido entre el 6 de febrero 2009 y el 5 de febrero 2010, se multiplicará el canon reajustado obtenido en el anterior cálculo con base en el 100% del aumento que haya tenido el IPC en el año 2008, esto es 7,67%⁶⁵.

Valor canon mensual de renta del 6 de febrero 2009 al 5 de febrero 2010 = \$1.780.361 + (\$1.780.361 x 7,67%), entonces

Valor canon mensual de renta del 6 de febrero 2009 al 5 de febrero 2010 = \$1.780.361 + \$136.554, entonces

⁶⁵ Documento Variaciones porcentuales - julio 2022 en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

**Valor canon mensual de renta del 6 de febrero 2009
al 5 de febrero 2010 = \$1.916.915**

**Acumulado cánones de renta del 6 de febrero 2009
al 5 de febrero 2010 (12 meses) = \$1.916.915 x 12 =
\$23.002.980.**

De la misma manera se procede para los periodos sucesivos, teniendo cuenta que los valores de variación año corrido del IPC certificados por el DANE⁶⁶ son:

AÑO	VARIACIÓN IPC AÑO CORRIDO
2009	2%
2010	3,17%
2011	3,73%
2012	2,44%
2013	1,94%
2014	3,66%
2015	6,77%
2016	5,75%
2017	4,09%
2018	3,18%
2019	3,80%
2020	1,61%
2021	5,62%

La liquidación de los cánones de renta en las anualidades postreras se condensa en este cuadro:

Periodo	% aumento	Valor incremento	Canon reajustado	Cánones tiempo transcurrido
del 6 de febrero de	2%	\$38.338,30	\$1.955.253,30	\$23.463.039,60 (12 meses)

⁶⁶ Ibidem.

2010 al 5 de febrero de 2011				
del 6 de febrero de 2011 al 5 de febrero de 2012	3,17%	\$61.981,53	\$2.017.234,83	\$24.206.817,96 (12 meses)
del 6 de febrero de 2012 al 5 de febrero de 2013	3,73%	\$75.242,86	\$2.092.477,69	\$25.109.732,27 (12 meses)
del 6 de febrero de 2013 al 5 de febrero de 2014	2,44%	\$51.056,46	\$2.143.534,14	\$25.722.409,73 (12 meses)
del 6 de febrero de 2014 al 5 de febrero de 2015	1,94%	\$41.584,56	\$2.185.118,71	\$26.221.424,48 (12 meses)
del 6 de febrero de 2015 al 5 de febrero de 2016	3,66%	\$79.975,34	\$2.265.094,05	\$27.181.128,62 (12 meses)
del 6 de febrero de 2016 al 5 de febrero de 2017	6,77%	\$153.346,87	\$2.418.440,92	\$29.021.291,02 (12 meses)
del 6 de febrero de 2017 al 5 de febrero de 2018	5,75%	\$139.060,35	\$2.557.501,27	\$30.690.015,26 (12 meses)
del 6 de febrero de 2018 al 5 de febrero de 2019	4,09%	\$104.601,80	\$2.662.103,07	\$31.945.236,88 (12 meses)
del 6 de febrero de 2019 al 5 de febrero de 2020	3,18%	\$84.654,88	\$2.746.757,95	\$32.961.095,42 (12 meses)
del 6 de febrero de 2020 al 5	3,80%	\$104.376,80	\$2.851.134,75	\$34.213.617,04 (12 meses)

<i>de febrero de 2021</i>				
<i>del 6 de febrero de 2021 al 5 de febrero de 2022</i>	1,61%	\$45.903,27	\$2.897.038,02	\$34.764.456,28 (12 meses)
<i>del 6 de febrero de 2022 al 5 de septiembre de 2022</i>	No aplica	No aplica	\$2.897.032,02	\$20.279.224,14 (7 meses)
<i>Subtotal del 6 de febrero de 2010 al 5 de septiembre de 2022</i>				\$345.500.264,55

Retomando, se tiene que los cánones de arrendamiento del 6 de febrero 2009 al 5 de febrero 2010 sumarían un monto de **\$23.002.980**, que adicionado al subtotal de la tabla precedente correspondiente a los cánones del 6 de febrero de 2010 al 5 de septiembre de 2022 (**\$345.500.264,55**), arroja un resultado de **\$368.503.244,55** por concepto de los frutos obtenidos por el inmueble al que se ha hecho alusión.

Según se expuso en esta motiva, de la estimación de los frutos civiles se debe descontar el 15% por concepto de gastos invertidos en su producción. En consecuencia, de la cifra de **\$368.503.244,55** se sustraerá la cantidad de \$55.275.486,68, correspondiente al enunciado porcentaje, sin que haya lugar a deducción por concepto de mejoras, en tanto no obran medios demostrativos que las acrediten; por ello, los frutos netos se estiman en **\$313.227.757,87**,

cantidad de la cual corresponde restituir a la masa herencial el porcentaje correspondiente al derecho de dominio de titularidad de Bernardo Sierra Moreno, esto es, el 20%⁶⁷, es decir, la suma de **\$62.645.551,57**.

- **Inmueble 8 (activo m):** Lote de terreno con la edificación levantada, identificado con MI 001-586778, que corresponde a un edificio de tres pisos donde funciona un Coworking, un restaurante y un espacio para capacitación de la empresa arrendataria. Los frutos civiles se estimaron en **\$5.475.161.507** al 30 de noviembre de 2021, ejercicio que la Sala procede a ajustar con base en los indicadores DTF e IPC (inflación) certificados para el periodo de causación. En la tabla siguiente se consigna la operación, aplicando la metodología indicada en la experticia con las tasas de rentabilidad correctas hasta el 5 de septiembre de 2022, según se explicó.

FECHA IPC / DTF	AÑO	VALOR COMERCIAL	IPC	DTF	SUM A TASA S	50% TASA	FRUTOS	FRUTOS ACUMULADOS
31/12/2008	2008	\$2.922.461.128	7,67 %	9,82 %	17,49 %	8,75 %	\$230.722.218	\$230.722.218
31/12/2009	2009	\$3.077.121.584	2,00 %	4,11 %	6,11 %	3,06 %	\$94.006.064	\$324.728.282
31/12/2010	2010	\$3.042.597.758	3,17 %	3,47 %	6,64 %	3,32 %	\$101.014.246	\$425.742.528
31/12/2011	2011	\$3.096.279.491	3,73 %	4,98 %	8,71 %	4,36 %	\$134.842.972	\$560.585.499
31/12/2012	2012	\$3.309.107.711	2,44 %	5,27 %	7,71 %	3,86 %	\$127.566.102	\$688.151.602
31/12/2013	2013	\$3.392.133.156	1,94 %	4,07 %	6,01 %	3,01 %	\$101.933.601	\$790.085.203
31/12/2014	2014	\$3.482.063.004	3,66 %	4,34 %	8,00 %	4,00 %	\$139.282.520	\$929.367.723
31/12/2015	2015	\$3.544.893.070	6,77 %	5,22 %	11,99 %	6,00 %	\$212.516.340	\$1.141.884.063

⁶⁷ De acuerdo con el certificado de tradición y libertad aportado, el fundo pertenece a 5 dueños, uno de los cuales era el fideicomitente (Folio 82 vto., cno. 1).

31/12/2016	2016	\$3.730.966.729	5,75 %	6,86 %	12,6 1%	6,31 %	\$235.237.452	\$1.377.121.515
31/12/2017	2017	\$3.848.859.409	4,09 %	5,21 %	9,30 %	4,65 %	\$178.971.963	\$1.556.093.477
31/12/2018	2018	\$4.032.516.527	3,18 %	4,54 %	7,72 %	3,86 %	\$155.655.138	\$1.711.748.615
31/12/2019	2019	\$4.133.148.199	3,80 %	4,48 %	8,28 %	4,14 %	\$171.112.335	\$1.882.860.951
31/12/2020	2020	\$4.250.695.659	1,61 %	1,89 %	3,50 %	1,75 %	\$74.387.174	\$1.957.248.125
31/12/2021	2021	\$4.436.769.318	5,62 %	3,21 %	8,83 %	4,42 %	\$195.883.365	\$2.153.131.490
05/09/2022	2022 (a 5 sep. 2022)	\$4.741.426.0 97	10,2 1%	10,4 3%	20,6 4%	10,3 2%	\$333.006.160	\$2.486.137.650

Total frutos a 5 de septiembre de 2022: \$2.486´137.650

Del anterior valor se descuenta el 15% correspondiente a los gastos ordinarios invertidos en su producción (\$372.920.647), sin que proceda deducir algún otro monto por concepto de mejoras, en tanto no obran medios demostrativos que las acrediten; por ello, los frutos netos se estiman en **\$2.113´217.003**.

El valor de los frutos civiles de los bienes raíces causado entre el 6 de febrero de 2008 y el 5 de septiembre de 2022 se consigna en el siguiente cuadro:

INMUEBLE	FRUTOS CIVILES
1 (MI 017 - 0005555)	\$0
2 (MI 001-117404)	\$295.699.639
3 (MI 001 - 130963)	\$666.616.693
4 (MI 001 - 423548)	\$78.775.544

5 (MI 001 - 278928)	\$104.150.133
5 (MI 001 - 278929)	\$100.763.137
5 (MI 001 - 278930)	\$111.665.031
5 (MI 001 - 278931)	\$146.461.125
5 (MI 001 - 278932)	\$135.744.457
7 (MI 001 - 510500)	\$62.645.552
8 (MI 001 - 586778)	\$2.113'217.003
TOTAL FRUTOS	\$3.815'738.314

Los frutos que puedan producir los bienes relictos en poder de los demandados deberán ser actualizados siguiendo los parámetros acá expuestos en el trámite sucesoral, donde serán distribuidos entre los sucesores como corresponda de acuerdo a la ley.

Al respecto, atiéndase lo expuesto por la jurisprudencia de esta Corporación sobre el particular:

De acuerdo con la regla 3ª del artículo 1395 del C.C.; en las sucesiones intestadas los frutos naturales y civiles producidos por los bienes relictos durante la indivisión, deben distribuirse entre todos los herederos en común y a prorrata de sus cuotas respectivas, sin atender a quien se hayan adjudicado en la partición. Y si un heredero ha tenido en su poder bienes herenciales fructíferos, percibiendo los frutos correspondientes, estos deben distribuirse al efectuarse la partición entre todos los herederos y a prorrata de sus cuotas' (G.J. LXXVIII - Pág. 590), lo que significa que sobre el monto y la distribución de tales frutos habrá de decidirse entonces, en el respectivo proceso de sucesión (...). (CSJ

SC 11 sep. 1954, reiterada en CSJ SC 16 jul. 1990, CSJ SC 20 sep. 2000, rad. 5422 y CSJ SC2362-2022, 13 jul., rad. 2013-00116-01).

5. Corolario de lo discurrido, se adicionará la sentencia proferida por el juez *a quo* para ordenar las restituciones mutuas del caso para lo cual es necesario disponer, adicionalmente, la cancelación de las escrituras públicas Nos. 2737 de 4 de junio de 2009 y 2790 de 11 de junio de 2009, ambas protocolizadas ante la Notaría 12 del Círculo de Medellín, comoquiera que a través de dichos instrumentos los demandados Bernardo y Martha Lía Sierra Gaviria, realizaron la restitución a los fideicomisarios, que fuera dispuesta en el negocio absolutamente simulado. En lo demás, la providencia recurrida será confirmada.

Las costas de la segunda instancia serán de cargo de la parte demandada.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sede de instancia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: ADICIONAR el numeral primero de la parte resolutive de la sentencia apelada, para ordenar que la restitución de los bienes a la masa sucesoral de José Bernardo Sierra Moreno se realice dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

SEGUNDO: ADICIONAR el numeral segundo de la parte resolutive del fallo objeto de impugnación, para ordenar la restitución a favor de la masa herencial del fallecido José Bernardo Sierra Moreno, de los frutos civiles derivados de los bienes involucrados en el fideicomiso constituido mediante escritura pública No. 4086 de 29 de diciembre de 2005 y aclarado mediante el instrumento público No. 665 de 6 de marzo de 2006, ambos otorgados ante la Notaría 20 del Círculo de Medellín, por valor de \$3.815.738.314. Los frutos se actualizarán atendiendo los parámetros expuestos en esta decisión en el trámite sucesoral, donde serán distribuidos conforme a la ley.

TERCERO: ADICIONAR el ordinal tercero de la parte resolutive del fallo impugnado, para ordenar la cancelación de las escrituras públicas Nos. 2737 de 4 de junio de 2009 y 2790 de 11 de junio de 2009, ambas protocolizadas ante la Notaría 12 del Círculo de Medellín, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

CUARTO: ADICIONAR el numeral cuarto de la parte resolutive del fallo impugnado, para ordenar la cancelación de la inscripción de las escrituras públicas Nos. 2737 de 4 de junio de 2009 y 2790 de 11 de junio de 2009, ambas protocolizadas ante la Notaría 12 del Círculo de Medellín, en los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes raíces involucrados en el fideicomiso constituido mediante escritura pública No. 4086 de 29 de diciembre de 2005 y aclarado mediante el instrumento público No. 665 de 6 de marzo de

2006, ambos otorgados ante la Notaría 20 del Círculo de Medellín.

QUINTO: CONFIRMAR, en lo demás el pronunciamiento reprochado en vía de apelación.

SEXTO: COSTAS de la segunda instancia a cargo de la parte demandada. Inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$6.000.000. Líquidense en la forma prevista por el artículo 366 del Código General del Proceso.

En oportunidad devuélvase el expediente al tribunal de origen.

NOTIFÍQUESE

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidenta de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Hilda Gonzalez Neira

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: E8036053F855189ED289DA73C6C21765071BC2F4B608444C27117595B8248375

Documento generado en 2022-09-29