



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE
JUDICIAL VALLEDUPAR
SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

RADICACIÓN No. 20001-31-03-003-2014-00018-01

DEMANDANTE: Carlos Ariel Charry y otros

DEMANDADO: Drummond Ltda Sucursal Colombia

ALVARO LOPEZ VALERA

Magistrado Ponente

Valledupar, Septiembre Diecisiete (17) de Dos Mil Veinte (2020)

APELACIÓN DE SENTENCIA

Procede la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar dentro del proceso Declarativo Verbal de Lesión Enorme que los señores CARLOS ARIEL CHARRY RODRIGUEZ, EDUVILIA OROZCO DE FERNANDEZ, MANUEL ENRIQUE FERNANDEZ AVILA, ALFONSO ARROYO LACERA, ANTONIO ARROYO LACERA, MARLENE ARROYO LACERA, ESPERANZA ARROYO LACERA, CARMENZA ARROYO LACERA, LUCY ESTELA MATTOS OÑATE, NURYS MERCEDES MATTOS OÑATE, OLINDA AMERICA DIAZ DE MEJIA, MARGARITA ELSA SILVA PADILLA, EDILMA CECILIA PINO PACHECO, RAMIRO RAFAEL QUINTERO ZULETA, JOSE FARIN CORREDOR CULMA, GRACIELA CASTRO CABRALES, HERIBERTO TORRES JIMENEZ, DIMAS LOZANO, WILLIAN ENRIQUE BERMUDEZ LÓPEZ, LUZ ELENA MARTINEZ DE LEON, ANA AMELIA MARTINEZ DE DIAZ, MARIA MANUELA MARTINEZ DE LEON, MARITZA MARTINEZ DE LEON, ERLINDA ISABEL OÑATE ARAUJO, MARIBEL GOMEZ CORONEL, SADY ENRIQUE MATTOS OÑATE, EDILIA ROSA QUINTERO, ARNULFO MORA QUINTERO, MONICA EGGLETH MORA QUINTERO, LUZ DARY MORA QUINTERO, CINTHYA PAOLA MORA CAMPO, ANTONIO MARIA CONTRERAS CARMONA, LUZ MERY ZARATE LAMUS, KELLY MABET ZARATE LAMUS, ADRIAN ZARATE LAMUS, EDUARDO ZARATE LAMUS, KARINA ZARATE LAMUS, MARIA ELENA ZARATE LAMUS, LUIS EDUARDO ZARATE, ROSALBA LAMUS DE ZARATE, JOSE AVILES CAMACHO, NINI JHOANA QUNTERO

PINO, MARLENA ARROYO LACERA y JOSE DE LA CRUZ MARTINEZ DE LEON siguen a la empresa DRUMMOND LTDA Sucursal Colombia; con fundamento en las medidas legislativas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en su artículo 14, procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la empresa demandada contra la sentencia de fecha 31 de Mayo de 2018, emitida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar

ANTECEDENTES

Los señores Carlos Ariel Charry Rodríguez, Eduvilia Orozco De Fernández, Manuel Enrique Fernández Ávila, Alfonso Arroyo Lacera, Antonio Arroyo Lacera, Marlene Arroyo Lacera, Esperanza Arroyo Lacera, Carmenza Arroyo Lacera, Lucy Estela Mattos Oñate, Nurys Mercedes Mattos Oñate, Olinda América Díaz De Mejía, Margarita Elsa Silva Padilla, Edilma Cecilia Pino Pacheco, Ramiro Rafael Quintero Zuleta, José Farin Corredor Culma, Graciela Castro Cabrales, Heriberto Torres Jiménez, Dimas Lozano, William Enrique Bermúdez López, Luz Elena Martínez De León, Ana Amelia Martínez De Díaz, María Manuela Martínez De León, Maritza Martínez De León, Erlinda Isabel Oñate Araujo, Maribel Gómez Coronel, Sady Enrique Mattos Oñate, Edilia Rosa Quintero, Arnulfo Mora Quintero, Mónica Egleth Mora Quintero, Luz Dary Mora Quintero, Cinthya Paola Mora Campo, Y Antonio María Contreras Carmona, Luz Mery Zarate Lamus, Kelly Mabet Zarate Lamus, Adrián Zarate Lamus, Eduardo Zarate Lamus, Karina Zarate Lamus, María Elena Zarate Lamus, Luis Eduardo Zarate, Rosalba Lamus De Zarate, José Avilés Camacho, Nini Jhoana Quintero Pino, Marlene Arroyo Lacera y José De La Cruz Martínez De León, por conducto de apoderado judicial, presentaron demanda Verbal Declarativa de Lesión Enorme en contra de la empresa DRUMMOND LTDA, sucursal Colombia, para que se declare que los demandantes sufrieron lesión enorme con respecto a los contratos de compraventa protocolizados mediante las Escrituras Públicas que se relacionan a continuación:

- *Escritura Pública 051 de 27 de enero de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Carlos Ariel Charry Rodríguez, dio en venta a la demandada la parcela No. 12 “EL PORVENIR”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No. 190-17915 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*

- *Escritura Pública 052 de 27 de enero de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual el señor Carlos Ariel Charry Rodríguez dio en venta a la demandada la parcela No. 5 “NO HAY COMO DIOS”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No.190-14970 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.*
- *Escritura Pública 053 de 27 de enero de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante los señores Alfonso Arroyo Lacera, Antonio Arroyo Lacera, Marlene Arroyo Lacera, Esperanza Arroyo Lacera y Carmenza Arroyo Lacera dieron en venta a la demandada la Parcela “EL CAMBIO DE VIDA,” ubicado en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No. 190-11274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.*
- *Escritura Pública 054 de 27 de enero de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual el señor Manuel Enrique Fernández Ávila dio en venta a la demandada las parcelas No. 10 y 11, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No. 190-39600 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 034 de 20 de enero de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Eduvilia Orozco de Fernández dio en venta a la demandada la parcela “NO HAY COMO DIOS”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-38190, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.*
- *Escritura Pública No. 0470 de 18 de Agosto de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual la señora Eduvilia Orozco de Fernández dio en venta a la demandada la parcela “LOS CAMBALACHES”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-102965 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.*

- *Escritura Pública No. 0220 de 7 de abril de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual la señora Eduvilia Orozco de Fernández dio en venta a la demandada la parcela No. 14 “GUACATAY –FINCA SAN TROPEL,” ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-27772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0295 de 13 de mayo de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual las señoras Lucy Estela Mattos Oñate y Nurys Mercedes Mattos Oñate dieron en venta a la demanda la parcela No. 8 “LA PRIMAVERA,” ubicado en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-19841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.*
- *Escritura Pública No. 0176 de 17 de marzo de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Luz Mery Zarate Lamus, Kelly Mabet Zarate Lamus, Adrián Zarate Lamus, Eduardo Zarate Lamus, Karina Zarate Lamus y María Elena Zarate Lamus dieron en venta a la demandada la Parcela No. 6 “LA ESPERANZA,” ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-18964 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0126 de 24 de febrero de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Luz Mery Zarate Lamus, Kelly Mabet Zarate Lamus, Adrián Zarate Lamus, Eduardo Zarate Lamus, Karina Zarate Lamus y María Elena Zarate Lamus, dieron en venta a la demandada la Parcela No. 7, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-20046 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0124 de 24 de febrero de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual los señores Luz Mery Zarate Lamus, Kelly Mabet Zarate Lamus, Adrián Zarate Lamus, Eduardo Zarate Lamus, Karina Zarate Lamus y María Elena Zarate Lamus dieron en venta a la demandada la parcela “MAGALYS MERCEDES”, ubicada en la*

parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matricula inmobiliaria No 190-35593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar

- *Escritura Pública No. 0123 de 24 de febrero de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual los señores Luz Mery Zarate Lamus, Kelly Mabet Zarate Lamus, Adrián Zarate Lamus, Eduardo Zarate Lamus, Karina Zarate Lamus y María Elena Zarate Lamus dieron en venta a la demandada la parcela No. 3 “VILLA BELEN”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matricula inmobiliaria No 190-19941 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0175 de 17 de marzo de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual el señor Luis Eduardo Zarate dio en venta a la demandada la parcela “LOS MOSQUETEROS”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matricula inmobiliaria No 190-190-119257 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.*
- *Escritura Pública No. 074 de 3 de febrero de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual la señora Rosalba Lamus Zarate dio en venta a la demandada la parcela No. 4 “SI DIOS QUIERE”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matricula inmobiliaria No 190-23365 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.*
- *Escritura Pública No. 0142 de marzo de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual la señora Olinda América Díaz De Mejía dio en venta a la demandada la Parcela No. 11 “EL PARAISO”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matricula inmobiliaria No 190-17918 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.*
- *Escritura Pública No. 089 de 10 de febrero de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual el señor José Avilés Camacho dio en venta a la demandada la Parcela No. 13 “EL RUBI”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matricula*

inmobiliaria No 190-43631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar

- *Escritura Pública No. 0437 de 26 de julio de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual la señora Margarita Elsa Silva Padilla dio en venta a la demandada Parcela No. 10 “BETANIA”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-20612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0178 de 17 de marzo de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual la señora Edilma Cecilia Pino Pacheco dio en venta a la demandada la Parcela “LOS ALMENDROS,” ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-36267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0179 de 17 de marzo de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual la señora Edilma Cecilia Pino Pacheco dio en venta a la demandada Parcela “LA PONDEROZA”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-36266 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0211 de 1 de abril de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual los señores Ramiro Rafael Quintero Zuleta y Edilma Cecilia Pino Pacheco dieron en venta a la demandada Parcela “LA CABAÑA”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-57291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0191 de 24 de marzo de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual el señor Ramiro Rafael Quintero Zuleta dio en venta a la demandada la Parcela “LA PROVIDENCIA”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-52230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*

- *Escritura Pública No. 088 de 10 de febrero de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual el señor José Farin Coredor Culma dio en venta a la demandada la Parcela “EL MANGUITO”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-35645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0087 de 10 de febrero de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual el señor José Farin Coredor Culma dio en venta a la demandada la Parcela “LAS ANTILLAS,” ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-36390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0222 de fecha 7 de abril de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Graciela Castro Cabrales, Heriberto Torres Jiménez dieron en venta a la demandada la Parcela “BELLA FRANCY” ubicado en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi distinguido con matrícula inmobiliaria No 190-38681 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0158 de 10 de marzo de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Heriberto Torres Jiménez dio en venta a la demandada la Parcela No. 3 “CAMPO AMOR”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-14963 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0177 de 17 de marzo de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Dimas Lozano dio en venta a la demandada la Parcela No. 9 “EL SILENCIO”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-38737 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0159 de 10 de marzo de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual William Enrique Bermúdez López dio en venta a la demandada la*

Parcela “DIOS VERA”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-36017 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar

- *Escritura Pública No. 0160 de 10 de marzo de 2010, de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual los señores José De la Cruz Martínez León, Luz Elena Martínez De León, Eucaris Isabel Martínez León y Ana Amelia Martínez De Díaz dieron en venta a la demandada la parcela No. 2, denominada “LAUREL,” ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-14961 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0108 de 17 de febrero de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Erlinda Isabel Oñate Araujo dio en venta a la demandada la parcela No. 4 “LA MORENITA”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-14971 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0183 de 17 de marzo de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Maribel Gómez Coronel y Sady Enrique Mattos Oñate dieron en venta a la demandada la Parcela “LAS NUBES,” ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-13114 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0580 de 20 de octubre de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual los señores Edilia Rosa Quintero, Arnulfo Mora Quintero, Mónica Egleth Mora Quintero, Luz Dary Mora Quintero y Cinthya Paola Mora Campo dieron en venta a la demandada la Parcela No. 1, denominada “VILLA MARIA HOY BELLA EPERANZA”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-19899 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*
- *Escritura Pública No. 0157 de fecha 10 de marzo de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Antonio*

María Contreras Carmona dio en venta a la demandada Parcela “POR SI ACASO”, ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-36016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar

- *Escritura Pública No. 0105 de fecha 17 de febrero de 2010 de la Notaría Única de Agustín Codazzi, mediante la cual Nini Johana Quintero Pino dio en venta a la demandada Parcela No. 5 “NO HAY COMO DIOS,” ubicada en la parcelación el Platanal del municipio de Agustín Codazzi, y distinguida con matrícula inmobiliaria No 190-17916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar*

Que en consecuencia se le ordene a la empresa demandada completar a los demandantes –vendedores- el precio justo con reducción de una décima parte, más el reajuste correspondiente a la corrección monetaria desde que se celebraron cada uno de los contratos hasta que se pague dicho valor; no obstante, si la empresa demandada opta por la rescisión de los mencionados contratos disponga la cancelación de las mencionadas escrituras y por consiguiente la restitución a los demandantes de los derechos sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 190-17915, 190-14970, 190-11274, 190-39600, 190-38190, 190-102965, 190-27772, 190-19841, 190-18964, 190-20046, 190-355593, 190-19941, 190-119257, 190-23365, 190-17918, 190-43631, 190-20612, 190-36267, 190-36266, 190-57291, 190-52230, 190-35645, 190-36390, 190-38681, 190-14963, 190-38737, 190-36017, 190-14961, 190-14971, 190-13114, 190-19899 y 190-36016, 190-17916, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar, la inscripción de la sentencia y que se condene a la parte demandada al pago de los frutos naturales y civiles causados desde el momento en que se tomó posesión, hasta que se efectúe la restitución, más las costas procesales y agencias en derecho.

HECHOS

En síntesis relatan los demandantes haber los mismos dado en venta mediante Escrituras Públicas los inmuebles relacionados en el párrafo anterior, por motivos de utilidad pública e interés general, en atención a que la empresa Drummond Ltda Sucursal Colombia –

compradora- actuó en su calidad de operador de los contratos de explotación minera de la Loma 078/88 y el descanso 144/97, suscrito con el estado Colombiano, que se pactó como precio la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000) por hectárea, la cual resulta ser inferior al 50% del justo precio de la hectárea, puesto el precio real a la fecha del negocio correspondía a la suma de CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000) la hectárea, y por eso se generó con ello un grave perjuicio patrimonial al que se vieron avocados los demandantes al vender sus inmuebles a la empresa demandada, bajo la premisa de que los mismos habían sido declarados de utilidad pública para los fines de explotación carbonífera, sin que se estableciera un dictamen pericial de los aludidos inmuebles, y bajo la presión de una inexorable expropiación que de todos modos les sacaría de sus predios.

ACTUACION PROCESAL

Por reglas de reparto, el conocimiento de esta demanda correspondió al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, el cuál mediante auto del 5 de septiembre de 2014, la admitió en los términos solicitados por la parte demandante, y dispuestos normativamente.

Notificada la demanda en debida forma, al representante legal de la empresa DRUMMOND LTDA Sucursal Colombia, fue contestada de manera oportuna, exponiendo que esa empresa adquirió los predios con ocasión y teniendo en cuenta para ello la orden impartida por el Ministerio de ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y de conformidad con lo establecido en el numeral 1.3 del artículo 10 de la resolución No. 0414 del 11 de Marzo de 2008, y que cada uno de los negocios celebrados con los demandantes se ajustaron a la ley y a las directrices dadas por ese ministerio en esa resolución, a lo que se aúna que el precio que pagó por los predios y posesión de los mismos, se ajusta al valor real y comercial que tenían en la época de la negociación, conforme a los avalúos comerciales rurales rendidos por la autoridad competente -IGAC-, y siendo incluso superior a más del 50% del justo precio de los bienes, y además reconoció el valor de las mejoras. Así mismo, refiere que no le consta que los demandantes tuvieran fijados su domicilio en las mencionadas parcelas, y que se hayan visto obligados a venderlas en razón a la explotación carbonífera, máxime con respecto a las demandantes Eduvilia Orozco de Fernández y Carmenza Arroyo Lacera, toda vez que estas al momento de suscribir el contrato indicaron como su

domicilio, la ciudad de Valledupar, y de ahí que no puedan alegar un desarraigo con la venta.

En su defensa la demandada propuso la excepción de PRESCRIPCIÓN, fundamentada ésta en que la demanda a pesar de haber sido admitida desde el 5 de septiembre de 2014, el auto admisorio solo fue notificado a la demandada, hasta el 20 de octubre de 2015, eso cuando se encontraba más que superado el término de un año que dispone el artículo 94 del CGP, y a lo que se aúna que el artículo 1954 del CC contempla que la acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato. La de PAGO, exponiendo que a los demandantes se les canceló los valores estipulados en la escritura pública de compraventa respectiva, y los mismos fueron recibidos de manera satisfactoria. Además expuso que la empresa ahora demandada para establecer el justo precio de los inmuebles tuvo en cuenta los avalúos comerciales practicados por el IGAC, y de ahí que los demandantes en ningún momento hayan vendido por menos de la mitad del justo precio. La llamada de AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS ESTRUCTURALES DE LA RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME INVOCADA, diciendo que el valor cancelado a los propietarios de los predios fue superior al 50% del precio justo establecido de conformidad con el avalúo comercial realizado por el IGAC, el cual fue idóneo, adecuado y determinante para demostrar que no hay lugar a la lesión enorme invocada, aunado a que en esta clase de procesos no solo basta acreditar el desequilibrio negocial, sino que además se requiere inexorablemente que dicha acción se haya interpuesto dentro del término que establece el artículo 1954 del CC; la de TRANSACCIÓN ENTRE LAS PARTES, bajo la premisa de que en el punto séptimo de los antecedentes y consideraciones del contrato de transacción, establecieron que después de las discusiones propias de la mesa de negociación, las partes a través de acta de cierre suscrita el 17 de diciembre de 2009, definieron los factores de compensación que constituyen la indemnización plena de todos los conceptos asociados a daños y perjuicios que fueron discutidos por la mesa a lo largo de catorce reuniones citadas y que quedaron debidamente consignadas en la transacción; y la de INEXISTENCIA DE DERECHO Y CAUSA PARA DEMANDAR en el entendido de que los demandantes recibieron un precio superior al 50% del justo precio por concepto de la negociación sobre los aludidos inmuebles.

A través de auto calendado el 25 enero de 2017, el juzgado ordenó la suspensión del proceso respecto a los intereses reclamados por los demandantes Maribel Gómez Coronel, Sady Enrique Mattos Oñate y Nini Johana Quintero Pino, por las posibles lesiones padecidas en el negocio jurídico celebrado sobre los inmuebles distinguidos con matrícula inmobiliaria No. 190-13114 y 190-17916; habida cuenta que los referenciados inmuebles están siendo objeto de reclamaciones en proceso de restitución de tierras despojadas.

Seguidamente, mediante providencia del 13 de febrero de 2017, el juez de conocimiento fijó los días 9 y 10 de marzo de ese año, para llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo 372; sin embargo, debido a la pluralidad de demandantes y la necesidad de incorporar al proceso unas pruebas documentales, dispuso proferir la respectiva sentencia, el 31 de mayo de 2018.

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

A través de la sentencia ahora cuestionada, el juez declaró no probadas las excepciones propuestas por la empresa Drummond Ltda de prescripción, pago, ausencia de los presupuestos estructurales de la rescisión por lesión enorme invocada e inexistencia de derecho y causa para demandar, tras considerar que el negocio jurídico más antiguo y cuestionado fue celebrado el 10 de febrero de 2010 y la demanda fue radicada el 20 de enero de 2014, interrumpiéndose con ello la prescripción, y a lo que se suma que el auto admisorio de la demanda fue notificada dentro del término de un año que dispone el artículo 94 del CGP.

Así mismo, manifestó que la transacción aducida por la empresa demandada no tiene efecto de cosa juzgada, dado que la misma fue celebrada antes de que se celebrarán las compraventas que ahora se consideran lesivas, y a lo que se aúna que el artículo 1950 del CC dispone que serán invalidas las estipulaciones en donde las partes renuncien a la acción rescisoria por lesión enorme.

Entonces como derivación de todo lo expuesto, el juzgador luego de analizar las experticias allegadas al proceso, declaró que los

demandantes sufrieron lesión enorme, en consecuencia, condenó a la empresa DRUMMOND LTDA a completar el precio de los inmuebles deduciendo la décima parte tal como lo establece el código civil, atendiendo la imposibilidad de restituir el bien, más los intereses liquidados desde la presentación de la demanda y las costas y agencias en derecho.

Inconforme por lo decidido, la apoderada judicial de la parte demandada empresa DRUMMOND LTDA, procedió a presentar recurso de apelación contra la misma.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACION

La empresa demandada solicita la revocatoria de la sentencia de primera instancia, para que en su defecto se emita otra absolutoria de las pretensiones de los demandantes, exponiendo como fundamento de su inconformidad, la violación de la ley sustancial y la indebida valoración probatoria de los testimonios y los contratos de transacción, toda vez que esos elementos instructorios ponen de presente que el a-quo no tuvo en cuenta que se canceló un valor integral por hectárea por la suma de catorce millones de pesos (\$14.000.000).

Arguye la empresa recurrente, que el juzgador sin ningún apoyo técnico desechó el dictamen realizado por el IGAC y por Helcias Castilla Valera; cuando objetó el primer dictamen, y solo tuvo en cuenta los dictámenes periciales emitidos por los señores Álvaro Oñate y Adrián Rivera, de los cuales no puede determinarse con grado de certeza la estructuración de la lesión enorme alegada por los demandantes, dado que dichos dictámenes carecen de las técnicas necesarias previstas en la resolución 620 de 2008 y el decreto 420 de 1998, en el entendido de que los mismos no desarrollaron debidamente el método de comparación en el mercado.

CONSIDERACIONES DE LA SALA PARA RESOLVER

Como concurren los presupuestos procesales y no se observa vicio alguno que invalide la actuación surtida, la sentencia que se emitirá será de mérito. Pero además el examen de la sentencia en esta

instancia se circunscribirá a los motivos de inconformidad expuestos en el acto del recurso, al ser ese el ámbito de nuestra competencia.

En los términos del recurso de apelación propuesto por la demandada, contra la sentencia de primer grado, surge que el problema jurídico puesto a consideración del Tribunal, se contrae a establecer si es acertada la decisión de condenar a la demandada a completar el precio de los inmuebles que los demandantes le dieron en venta, en otrora, o si por el contrario, no se encuentra estructurada la lesión enorme por haberse pagado más del 50% del justo precio del valor calculado en cada uno de los bienes inmuebles.

La tesis que se sustentará en aras de solucionar ese problema jurídico es la de no acierto de esa decisión de primera instancia de imponer condena a la empresa demandada y en favor de los demandantes, por ser la misma contraria a la recta valoración de las pruebas que apuntan a demostrar que el precio pagado por cada uno de los inmuebles corresponde al precio justo, específicamente los dictámenes aportados, y a la vez a la genuina interpretación de las normas que regulan el tema de la lesión enorme, como se verá a continuación, eso por lo que se le revocará.

La lesión enorme acaece en dos situaciones descritas en el canon 1947 del Código Civil: i) para el vendedor, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, y ii) para el comprador, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

La lesión enorme, refulge entonces como una manifestación de justicia contractual, puesto es el supremo postulado de la equidad el que se devela como factor de armonía y proporcionalidad dentro del vínculo convencional.

Para el profesor POTHIER² la equidad debe campear en todos los pactos, puesto que cada uno de los contratantes da o hace una cosa para recibir alguna otra como precio de lo que da o de lo que realiza, y la lesión que sufre uno de los extremos del acuerdo aún en el evento de que el otro no haya empleado artificio para engañarle, es bastante per se, para considerar viciosa la alianza.

El legislador consideró pertinente establecer un mínimo equilibrio prestacional para los contratos de compraventa y permuta, bajo el entendido que su celebración tiene como finalidad el beneficio recíproco de los contratantes, examinado desde una óptica objetiva y al margen de las condiciones particulares que concurrieron en los contratantes y de la ventaja que cada uno aspiraba a obtener¹.

La lesión enorme en el contrato de compraventa precisa de los supuestos: a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de justicia (art. C. mod. Art. 32 de la Ley 57 de 1887); b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. C.); c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y, f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954).²

Si la desigualdad prestacional establecida por el legislador es verificada por el fallador se deberá declarar rescindido el contrato con el efecto de vuelta de las cosas al status quo anterior al negocio desbalanceado, o ajustarlo a las condiciones económicas justas, con las reglas que trae el Código Civil:

ARTÍCULO 1948. <FACULTADES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A LA RESCISION>. El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.

¹ En pretérita oportunidad, al referirse a la figura de la lesión enorme, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en providencia del 15 de diciembre del 2009, con ponencia del Dra. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, en el proceso con radicación 110131030101998-17323-01, conceptuó: <<6.- Delanteramente, es preciso manifestar que la “acción rescisoria por lesión enorme”, también conocida como “lesión patrimonial de ultra mitad”, regulada en el artículo 1948 del Código Civil, está consagrada tanto para el comprador como para el vendedor, en el caso estudiado para cualquiera de los permutantes, y se configura cuando uno de los contratantes sufre un detrimento económico indebido de más de la mitad del justo precio de la cosa al momento de la celebración de la transacción, el que se determina cuando la misma ha estado precedida de un convenio preparatorio o de promesa para la calenda de tal negociación y no la de su perfeccionamiento. § Los requisitos de la *laesio ultra dimidium* son: a) que haya lesión en la proporción que fije el art. 1947 Código Civil; b) que se trate de ventas en las que la ley la admite; c) que la acción se promueva dentro del margen de tiempo que concede la ley, y d) que la cosa se conserve en poder del comprador.>>

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencias del 23 de abril de 1981 (G.J. 2407, págs. 415); 18 de agosto de 1987 (G.J. 2427, págs. 117 y ss.); y 15 de diciembre de 2009 (Exp. 1100131030101998-17323-01).

No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.

Para efectos de la determinación del justo precio, la prueba idónea, aunque no la única, es la prueba técnica, a partir de la cual el juez pueda, de manera objetiva, comprobar si hubo un desequilibrio económico al contrastar el precio acordado por los contratantes con el valor real que este tenía al tiempo de la convención, prueba que suele conformarse con el dictamen pericial:

“(...) La determinación del justo precio que señala como factor de referencia el precepto acabado de citar, se fija generalmente y como lo ha sostenido esta corporación, con el dictamen pericial que sobre el inmueble objeto de enajenación se realice en el curso del proceso, no significando con esto, que los resultados de dicho dictamen no estén sujetos a la valoración que de ellos debe llevar a cabo el fallador quien ha de verificar la firmeza, precisión, calidad de fundamentos, competencia de los peritos y demás elementos probatorios que obren en el expediente (CPC, art. 241), de suerte tal que es dicho juzgador el que determina, apreciando todas las circunstancias del contrato que frente al caso resulten relevantes, ese ‘justo valor’ de la prestación prometida que adolece de manifiesta inequidad económica” (CSJ SC, 9 Ago. 1995, Rad. 3457; se destaca) (...)”³.

En el asunto sometido a consideración de este tribunal, pretende la recurrente se desestimen las pretensiones de la demanda teniendo en cuenta que pagó a los demandantes el justo precio sobre los bienes inmuebles dados en venta a la demandada en el año 2010, según consta de las diferentes escrituras públicas extendidas en la Notaría Única del Municipio de Agustín Codazzi, y sobre el cual se fijó por las partes más de la mitad del justo precio por hectárea.

En aras de resolver el intrínquilis es menester precisar que en el proceso obran con el carácter prueba cuatro dictámenes periciales, el rendido por Álvaro Enrique Oñate Rodríguez, que fue decretado por

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC8456-2016 de 24 de junio de 2016.

medio de auto de 13 de septiembre de 2016, visible a folios 87 y 88 del cuaderno No. 2, cuando decretó las pruebas, entre ellas una inspección judicial a los predios, cuyo resultado se observa visible entre folios 144 y 164 del mismo cuaderno, el rendido por el instituto geográfico Agustín Codazzi –IGAC-, aportado con la contestación de la demanda, el presentado por las partes rendido por el perito Adrián Rivera Martínez, incorporado a folio 166 a 206, y por último, el rendido por el arquitecto Helcias Rodolfo Castilla Valera, que fue decretado de oficio por el juez, como se vislumbra a folio 345 a 347.

Frente a esa circunstancia, en aras de establecer con grado de certeza el valor de los predios o bienes inmuebles dados en venta a la empresa demandada, y sobre las cuales las demandantes predicen lesión enorme, se procederá a un examen exhaustivo de cada uno de esos dictámenes, teniendo en cuenta que la normatividad al respecto, constituida por el artículo 226 y sig del Código General del Proceso, y la Resolución 620 de 2008 del IGAC, por medio de la cual se establecen los procedimientos y métodos que se deben efectuar al momento de practicarse avalúos sobre bienes inmuebles, que fue la aplicada por los peritos.

*Al respecto, el **Artículo 1° de la resolución 620 de 2008 establece:***

Método de comparación o de mercado. *Es 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Seguidamente, la misma normatividad señala que para la aplicación del método de comparación o mercado, se debe tener en cuenta;

Artículo 10. *Método de comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de*

ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Al valorar específicamente el dictamen presentado por el perito Álvaro Oñate, que obra a folios 145 a 166 del cuaderno número 2, y que finalmente fue el acogido por el juez de primera instancia, para fundar su decisión de lesión enorme, se comprueba que estimó el justo precio por hectárea de los predios dados en venta por los demandantes a la empresa demandada, en la suma de \$13.337.500, llegando a su determinación mediante la utilización del método de avalúo de comparación de mercadeo; sin embargo, al confrontarlo con la resolución No. 620 de 2008, expedida por el IGAC, y el artículo 226 del Código General del Proceso se extrae, que no se aviene a esa normatividad, puesto para cuando la realización de un avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo o dictamen se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior, y esa actuación no se surtió en debida forma por parte del auxiliar de la justicia, teniendo en cuenta que el mismo solo basó su información en el resultado obtenido en encuestas realizadas entre otros, a campesinos de la zona y peritos auxiliares de la justicia, sin arrimar junto con su informe prueba siquiera sumaria de las mismas, es decir, de las encuestas, haciendo de ello que dicho informe carezca de certeza y precisión respecto al precio por hectárea de los inmuebles inspeccionados, o

no sea completo, y por contera no se avenga al método aplicado, conforme a dicha resolución.

Pero además se comprueba que ese dictamen no cuanta si quiera con la firma del auxiliar de la justicia, y no contiene toda la información requerida por la norma adjetiva dicha.

Por su parte, el dictamen rendido por el experto Adrián Rivera Martínez, y presentado por los demandantes, visible a folios 166 a 206 del mismo cuaderno, avaluó el precio de los bienes inmuebles por hectárea en la suma de \$18.500.000, precio que se determinó sobre una fecha diferente a la de la celebración de los contratos de compraventa, teniendo en cuenta que lo que se discute es el precio de los inmuebles en el año 2010 y no en el año 2017, como lo determinó el perito en su experticia, y a lo que se aúna que la técnica que utilizó el perito en realidad no es una técnica confiable, ya que tomó el precio actual del inmueble, es decir el de la fecha de la realización del dictamen -2017- y le fue reduciendo a medida que transcurren los años hacia atrás, teniendo en cuenta el índice de precios al consumidor, el valor para culminar que en el año 2010 ese predio tenía tal valor; no obstante, para este tribunal esa no es una forma aceptable de rendir ese dictamen, dado de que era tarea técnica del perito determinar de manera certera el valor del inmueble en esa época, pero omitió hacerlo.

Y además no tuvo en cuenta el perito, que cuando se trate de calcular el valor comercial de un bien inmueble rural, a partir de la información de valores históricos, el método más apropiado es el de comparación de mercado, como lo establece dicha resolución, y si no se dispone de información suficiente, es necesario actualizar los precios se debe recurrir a indicadores económicos de entidades especializadas (DANE); y en este caso el indicador más apropiado es el IPP (Índice de Precios al Productor), que es un conjunto de indicadores de precios con el objetivo de medir las variaciones de los precios de los bienes y servicios que se producen en el país, no el IPC (Índice de Precios al Consumidor).

Pero lo que es peor, con su presentación se contravino el artículo 227 del Código General del Proceso, que impone a la parte que pretenda hacer valer un dictamen, la carga de aportarlo en la oportunidad para pedir pruebas, y para los demandantes esa oportunidad lo es la demanda; sin embargo, lo hizo con posterioridad y cuando el juez ya había decretado un dictamen.

En cambio al verificarse el dictamen pericial, suscrito por el Arquitecto Helcias Castilla Valera, se comprueba que el mismo

reviste de fundamentos serios, claros y precisos que llevan al convencimiento con grado de certeza que el justo precio de la hectárea de los predios dados en venta a la demanda oscila en la suma de \$7.700.000, valor que estima el tribunal se encuentra dentro del rango de los contratos celebrados con los hoy demandantes, y que permite establecer que en efecto en el presente asunto no existió la lesión enorme alegada.

Para llegar a ese justo precio el experto -Helcias Castilla- luego de realizar un análisis del valor del mercado, encontró avalúos de terrenos negociados en similares características a los predios de los demandantes y que fueron consignados en el mencionado informe de la manera que sigue –ver fl 30 cuaderno No. 3-:

*9.1.1.1. Avalúos: La regional Territorial Cesar del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el año 2010, dentro de las labores encaminadas a la actualización catastral para el municipio de Agustín Codazzi, adelantó un estudio estadístico del mercado inmobiliario de la zona, de acuerdo a las normas vigentes del IGAC, recogiendo dieciocho muestras de avalúos realizados por la lonja de propiedad raíz de Bogotá y un avalúo realizado por el mismo instituto. “estas muestras fueron analizadas y procesadas estadísticamente para calcular los valores que al final coadyuvarían a la adopción de los valores comerciales y el porcentaje final para el proceso de actualización del municipio” *(tomado del estudio de actualización para el municipio de Agustín Codazzi. IGAC 2010).*

Las muestras analizadas entre otras fueron las que seguidamente se relacionan:

Dirección	No Predial	Terreno ha. M2	Valor Unitario (Ha)	Fecha
Las Palmas	00-02-0001-0130-000	314,8506	\$7.500.000	2010
El Descanso 2	00-02-0001-0193-000	94,0000	\$8.000.000	2010
Santa Teresa	00-02-0001-0141-000	105,5750	\$7.680.000	2010
Quiebrapatas 2	00-02-0001-0298-000	26,7000	\$8.000.000	2010
Tamarindo	00-02-0001-0265-000	279,5875	\$7.500.000	2010

<i>Mattos 2</i>	<i>00-02-0001-0140-000</i>	<i>27,4495</i>	<i>\$8.000.000</i>	<i>2010</i>
<i>Las Marías</i>	<i>00-02-0001-0192-000</i>	<i>96,8000</i>	<i>\$7.780.000</i>	<i>2010</i>
<i>El Granadilla</i>	<i>00-02-0001-0142-000</i>	<i>50,0000</i>	<i>\$8.000.000</i>	<i>2010</i>

Adicionalmente en el mencionado informe se consigna que el experto, realizó una investigación exhaustiva en la oficina de registro de Instrumentos públicos y las notarías, esto con el fin de conocer las transacciones efectivamente realizadas en la fecha del estudio, los cuales le permitieron establecer muestras de mercado con precios de compra-venta. Dichos registros hacen referencia a adquisiciones por parte de compañías mineras a productores agropecuarios de la zona con el fin de adelantar las actividades extractivas, en el mismo informe señala que los mencionados precios incluyen todas las mejoras y anexidades de los predios, y por ser operaciones entre empresas refleje el valor de los predios como activos empresariales.

Las compraventas efectuadas para la época y citadas por el experto en su informe fueron los que a continuación se relacionan:

Nombre del Predio	Fuente	Matricula Inmobiliaria	Valor Ha
<i>LOTE No. 1</i>	<i>ESC.COMP/VENTA</i>	<i>190-116590</i>	<i>\$12.504.194,87</i>
<i>TAROA</i>	<i>ESC.COMP/VENTA</i>	<i>190-39869</i>	<i>\$11.086.911,46</i>
<i>SAN RAFAEL</i>	<i>ESC.COMP/VENTA</i>	<i>190-24341</i>	<i>\$11.994.407,45</i>

También se menciona en el informe que dentro de la investigación, se pudo establecer que las propiedades relacionadas anteriormente, eran propiedades de mayor extensión, dotadas de una infraestructura productiva y de manejo de aguas, que representa el 35% y 40% del valor de la hectárea, por lo cual en el informe traído a este proceso, se determinó que el valor de los terrenos incluyendo el valor de las cercas internas y perimetrales, obras de adecuación de tierras, establecimiento de pastos y cultivos transitorios arroja un valor de \$7.710.194. –ver fl 33 cuaderno No. 3-

Refiere el arquitecto Castilla Valera, que a la fecha de la visita técnica realizada el día 15 de junio de 2017, es decir 9 años después de la compraventa, no se pudo constatar la existencia de las construcciones y obras anexas que hacían parte de los predios, debido a que muchas fueron retiradas de los predios, otras desaparecieron o fueron inutilizadas por el paso del tiempo, el abandono y falta de mantenimiento, razón por la cual afirma que para la realización del dictamen pericial fue necesario acudir al inventario realizado por el IGAC, donde se haya incorporada información que fue suministrada por los propietarios de los inmuebles hoy demandantes dentro del presente proceso y fotografías del estado de los predios a evaluar.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que el informe pericial realizado por el perito Helcias Castilla Valera –Cuaderno No 3-, reviste de fundamentos serios, claros y precisos, los cuales llevan al convencimiento con grado de certeza a esta sala establecer que en efecto en el presente asunto no existió la lesión enorme alegada, toda vez que el precio pagado y fijado por las partes en los contratos de compraventas denunciados por los demandantes, partiendo del hecho que el precio de la tierra por hectárea corresponde a la suma de \$7.700.000, tal como seguidamente se relacionan:

Escritura Pública No.	Matricula Inmobiliaria	Precio Pagado	Precio Avaluado (perito Helcias Castilla)
051	190-17915	\$453.000.000	\$598.001.950
052	190-14970	\$84.750.000	\$108.765.500
054	190-39600	\$366.558.000	\$492.312.500
295	190-19841	\$516.000.000	\$680.343.600
176	190-18964	\$322.800.000	\$471.709.600
175	190-119257	\$60.000.000	\$77.000.000
074	190-23365	\$301.800.000	\$389.710.000
142	190-17918	\$448.200.000	\$608.194.600
089	190-43631	\$211.800.000	\$313.315.000
437	190-20612	\$330.600.000	\$435.455.000
178	190-36267	\$134.232.000	\$182.964.400
191	190-52230	\$619.150.200	\$845.599.590
087	190-36390	\$135.364.200	\$184.354.890
222	190-38681	\$156.652.800	\$218.846.010
158	190-14963	\$403.050.000	\$549.810.700
177	190-38737	\$231.000.000	\$312.920.650
159	190-36017	\$134.848.200	\$210.437.690
160	190-14961	\$436.500.000	\$575.455.400
108	190-14971	\$333.600.000	\$437.565.400
580	190-19899	\$458.100.000	\$606.060.000

157	190-36016	\$135.046.800	\$173.310.060
-----	-----------	---------------	---------------

En ese orden, y como se mencionó con antelación, la prueba reina en este tipo de asuntos, más no excluyente, es el dictamen pericial según el cual el valor comercial por hectárea de los inmuebles sometidos a compraventas para el año 2010, era en resumen de \$7.700.000 por hectárea, suma que excede en más de la mitad el precio pagado; esto si se tienen en cuenta las diferentes escrituras públicas en donde se consigna que el precio recibido por los vendedores por hectárea supera más del 50% del justo precio de los mencionados inmuebles.

De lo anterior se deduce fácilmente que si el 50% del valor por hectárea fijado por el perito Helcias Castilla Valera a cada inmueble correspondía a \$3.850.000 para el año 2010, resulta necesario despachar de manera desfavorable las pretensiones de la demanda, y con ella la declaración de lesión enorme, puesto la venta de la hectárea de los mencionados inmuebles se realizó por la suma de \$6.000.000, esto es, por un valor que dista al porcentaje que a términos del artículo 1947 del Código Civil, permite predicar la configuración de la lesión enorme.

En concepto de este tribunal, erró el a-quo, en darle mayor valor probatorio al dictamen rendido por el auxiliar Álvaro Oñate, sin tener en cuenta que el mismo no cumple con lo dispuesto en el artículo 232 del Código General del Proceso, debido a que no ofrece claridad, precisión, ni certeza sobre el precio por hectárea de las parcelas del platanal ubicadas en jurisdicción del municipio de Agustín Codazzi, es decir, no es completo, además no está acorde con los parámetros establecidos en la resolución 620 de 2008, para llevar a cabo el método de comparación o mercado, toda vez que no se analizaron o mencionaron ni se aportaron ofertas de inmuebles comparables, requisito este que era necesario para aplicar el método de comparación que aduce haber utilizado y que era necesario para la realización del referido informe; y por el contrario desechó o desestimó el dictamen pericial rendido por Helcias Castilla Valera, pese a que a juicio de este tribunal sí averiguó cuál era el valor comercial de la hectárea de tierra de cada uno de los inmuebles para esa época, puesto que en el mismo se hace referencia a registros encontrados de adquisiciones -tierras dotadas de una infraestructura productiva y manejo de aguas- por parte de

compañías mineras a productores agropecuarios de la zona que arrojaron como resultado que el valor de la tierra por hectárea en la zona correspondía a la suma de \$7.710.194, igualmente en dicho informe pericial se adjuntaron avalúos periciales efectuados por la Regional Territorial Cesar del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC- en el año 2010 encaminados a la actualización catastral para el municipio de Agustín Codazzi sobre 19 predios similares a los dados en venta por los demandantes y que dio como resultado el valor de la hectárea de terreno en la zona en la suma de \$7.665.986,99; los cuales le permitieron deducir que el valor recibido por los demandantes por el bien inmueble que dieron en venta es superior al 50% del valor comercial de cada uno de los bienes y, por tanto, concluye el tribunal que no hay lesión enorme.

No está demás precisar, que por medio de auto de agosto 3 de 2017. Visible a folio 353 del cuaderno 2, fue puesto en traslado a las partes, para su contradicción; no obstante, guardaron silencio, muy a pesar que es completamente contrario al decretado por el juez y presentado por los demandantes.

Por último, teniendo en cuenta que ante este tribunal se encuentra en trámite un recurso de apelación contra auto de fecha 21 de agosto de 2018, por medio del cual el A-quo decreto unas medidas cautelares en contra de los bienes de la demandada, y es sabido que las medidas cautelares son accesorias por naturaleza, de ahí que corran la suerte de lo principal, dispondrá este tribunal el levantamiento de las mismas atendiendo lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 597 del CGP, el cual señala que si se absuelve al demandado en proceso declarativo, o este termina por cualquier otra causa procederá el levantamiento de las medidas cautelares de embargo y secuestro.

En virtud de lo anterior, se concluye que en el presente asunto no se configuró la lesión enorme aducida, toda vez que el precio acordado no es inferior a la mitad del justo precio de los inmuebles, razón por la cual habrá de revocarse la sentencia venida en apelación y en su lugar dispondrá desestimar las pretensiones invocadas por los demandantes por encontrarse prospera la excepción propuesta por la empresa demandada denominada “Inexistencia De Derecho Y Causa Para Pedir” y el levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil – Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO.- REVOCAR, *la sentencia recurrida de fecha y procedencia conocidas, para en su defecto, declarar probada la excepción de INEXISTENCIA DE DERECHO Y CAUSA PARA PEDIR, y en consecuencia se absuelve a la parte demandada Drummond Ltda Sucursal Colombia de las pretensiones de la demanda.*

SEGUNDO. *Levántense las medidas cautelares en este asunto de conformidad con lo establecido en el numera 5 del artículo 597 del CGP.*

TERCERO: *Condenar en costas en ambas instancias a la parte demandante fíjense como agencias en derecho en esta instancia la suma de un (01) SMLMV, concepto que incluirá el Juzgado de primera instancia, conforme lo dispone el artículo 366 del C. G. del P., en la liquidación de costas, incorporando a la misma los honorarios establecidos por el Juez de primera instancia a los auxiliares de la justicia ALVARO OÑATE y HELCIAS CASTILLA VALERA.*

Esta decisión se adoptó en sala virtual de la fecha, en atención a la medida que el Consejo Superior de la Judicatura dispuso en Acuerdo PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, relativa al trabajo en casa, por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, ante la presencia de la enfermedad denominada COVID-19.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



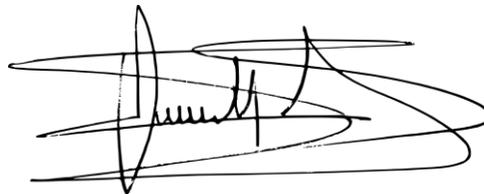
ALVARO LOPEZ VALERA

Magistrado Ponente



JESUS ARMANDO ZAMORA SUAREZ

Magistrado.



OSCAR MARINO HOYOS GONZALEZ

Magistrado