

COMPRAVENTA DE INMUEBLES – Acción rescisoria – Lesión enorme – Improcedencia – Avalúos

La conclusión de falta de prueba de la lesión enorme en el proceso permanece incólume. (...) [E] bien enajenado fue objeto de dos avalúos comerciales previo a la celebración del contrato de compraventa, ambos fueron integrados al plenario y no fueron en ningún momento objetados o reprochados por las partes. Ninguno de los dos avalúos determina el precio en función de mejoras provenientes de adecuación de puestos de trabajo, sin embargo, el primero, practicado a expensas de la demandada, definió un precio de \$1.749'263.500, mientras que el segundo, realizado a interés del demandante, estableció un valor de \$1.617.302.500, valores que, aunque no son coincidentes, pueden tomarse como referencia del justiprecio del área del inmueble.

(...) En cualquier caso, aun cuando se tuviera en cuenta el valor por mejoras que arroja este segundo dictamen y se sumara el valor del inmueble más alto que reportaron los avalúos efectuados por las partes para la época del negocio (\$1.749'263.500 + \$272'624.719), daría lugar a un total (\$2.021'888.219), con el cual, en cualquier caso, no estaría demostrado que lo recibido por el demandante (\$1.660'000.000) es menor a la mitad del justiprecio, por manera que no existiría la lesión enorme alegada. Así las cosas, la Sala destaca que el material probatorio resulta insuficiente para afirmar que el demandante recibió menos de la mitad del justiprecio del inmueble enajenado, cuya consecuencia debe ser soportada por el actor en desmedro de su petitum, pues es en quien recae el onus probandi de sus reclamaciones, conforme lo consagra el artículo 167 del CGP, razón por la cual, se confirmará la negativa frente a las pretensiones de la demanda.

(...) Aunque la citada la Ley 80 de 1993 no regula la acción rescisoria por lesión enorme, es un remedio contractual que se enmarca en la acción de controversias de los contratos estatales, en función de la extensión de aplicación de la legislación civil prevista en el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 (...). En este sentido, el contrato de compraventa (...) debió estar antecedido, tal como aconteció, de diferentes actuaciones administrativas precontractuales, en función de los principios que rigen la contratación estatal, establecidos en la Ley 80 de 1993 y en las normas complementarias relacionadas con la enajenación voluntaria de inmuebles, previstas en la Ley 1150 de 2007 y en el entonces vigente Decreto 734 de 2012. En efecto, en el marco de la modalidad de contratación directa para la compra de inmuebles, prevista en el artículo 2, numeral 4, literal i, de la Ley 1150 de 2007, el demandado manifestó la necesidad de adquirir un bien con el cual pudiera atender las necesidades de la delegación departamental del Tolima, en el marco del proyecto de inversión "compra de infraestructura administrativa a nivel nacional", definida por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

MEJORAS – Lesión enorme – Requisitos

[E]rró el a quo al estimar que las pretensiones deben desestimarse debido a que la venta del inmueble objeto del contrato de compraventa se pactó "como cuerpo cierto", puesto que no es óbice para que el demandante, quien no discute ni reclama por la extensión definida sobre el bien enajenado, sino el haber recibido menos de la mitad del precio de lo que en su sentir costaba el inmueble que vendió al demandado, ejerciera la acción rescisoria de que tratan los citados artículos 1946 y 1947 del Código Civil, a la luz de lo cual, deben resolverse los pedimentos del demandante, como en efecto se hará en esta instancia. No cabe duda de que, en el caso concreto, el demandante reclama la lesión enorme por haber recibido menos del justiprecio, pero al analizar su petitum y los argumentos de apelación, observa la Sala que la reclamación no se funda exclusivamente en una diferencia en el valor por metro cuadrado como lo asumió el a quo, y quien, por ello, incurrió en confusión de cara a los remedios por venta de cabida o cuerpo cierto; aunque la discusión por lesión enorme que plantea la parte actora discute el valor por metro cuadrado del inmueble, esencialmente se funda en el valor adicional que le representó su habilitación y dotación para satisfacer las exigencias técnicas de la oferta del 3 de diciembre de 201

ENAJENACIÓN VOLUNTARIA – Requisitos – Solemnidad - Estatuto General de Contratación de la Administración Pública - Aplicabilidad

En este sentido, el contrato de compraventa (...) debió estar antecedido, tal como aconteció, de diferentes actuaciones administrativas precontractuales, en función de los principios que rigen la contratación estatal, establecidos en la Ley 80 de 1993 y en las normas complementarias relacionadas con la enajenación voluntaria de inmuebles, previstas en la Ley 1150 de 2007 y en el entonces vigente Decreto 734 de 2012. En efecto, en el marco de la modalidad de contratación directa para la compra de inmuebles, prevista en el artículo 2, numeral 4, literal i, de la Ley 1150 de 2007, el demandado manifestó la necesidad de adquirir un bien con el cual pudiera atender las necesidades de la delegación departamental del Tolima, en el marco del proyecto de inversión “compra de infraestructura administrativa a nivel nacional”, definida por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



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

Consejero ponente: JOSÉ ROBERTO SÁCHICA MÉNDEZ

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 73-001-23-33-000-2014-00793-01 (62806)
Demandante: Representaciones Supernova Colombia S.A.S.
Demandada: Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil
Medio de control: Controversias contractuales
Asunto: Sentencia de segunda instancia

Temas: *CONTROVERSIAS CONTRACTUALES / ACCIÓN RESCISORIA – Aplicación del remedio contractual en el medio de control - No se encuentran probados los presupuestos de la lesión enorme, no se acreditó que el vendedor hubiera recibido menos de la mitad del justiprecio / ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR PARTE DE ENTIDADES PÚBLICAS – procedimiento reglado que debe respetarse en función de los principios que gobiernan la contratación estatal / POSICIÓN DOMINANTE DE ENTIDAD PÚBLICA - no se acreditó que el demandado hubiera impuesto condiciones no negociables al demandante / DICTAMEN PERICIAL – presupuestos para su valoración – no se tuvieron en cuenta varios de los practicados en sede judicial por falencias técnicas.*

Surtido el trámite de ley sin que se advierta causal de nulidad que invalide lo actuado, la Sala procede a resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante contra la sentencia que profirió el Tribunal Administrativo del Tolima.

La controversia versa en torno a la lesión enorme que la parte actora alega haber sufrido en el contrato de compraventa de inmueble que celebró con la entidad pública demandada.

I. LA SENTENCIA IMPUGNADA

1. Corresponde a la decisión adoptada el 20 de septiembre de 2018, por la cual el Tribunal Administrativo del Tolima negó las pretensiones de la demanda presentada por Representaciones Supernova Colombia S.A.S. (en adelante la demandante) en contra del Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil (en adelante la entidad pública o la demandada), cuyas pretensiones, hechos principales y fundamentos jurídicos se enuncian a continuación:

Pretensiones

2. La demandante formuló las siguientes pretensiones:

“PRIMERA: Declarar que la sociedad REPRESENTACIONES SUPERNOVA S.A.S. en su calidad de VENDEDOR sufrió LESIÓN ENORME en el contrato de compraventa celebrado con el FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL en su calidad de COMPRADOR con respecto al inmueble, que se encuentra contenido en la escritura pública No. 069 de fecha 31 de enero de 2013 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Ibagué y

debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 350-204689 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ibagué, cuyos linderos y descripción se encuentran determinados en el hecho cuarto de esta demanda por haber recibido menos del 50% del justo precio del bien materia de negocio jurídico.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración queda rescindido, por causa de lesión enorme, el contrato anteriormente descrito.

TERCERA: Ordenar AL FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL en su calidad de COMPRADOR que una vez declarada la rescisión del contrato de compraventa haga uso de las facultades consagradas en el artículo 1948 del C.C.

Que en el evento que opte consentir con la rescisión se le ordene restituir el inmueble junto con todos sus componentes, anexidades, mejoras y usos.

Así mismo, debe purificar el inmueble de las hipotecas u otros derechos reales que haya constituido sobre él.

En el evento de que EL COMPRADOR opte por completar el justo precio se deberá deducir una décima parte del mismo;

CUARTA: Que se condene en costas a la parte demandada FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

PRIMERA: Que se declara que existe enriquecimiento sin causa en el patrimonio del FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL y en contrario sensu detrimento económico en el patrimonio de la sociedad REPRESENTACIONES SUPERNOVA S.A.S. con ocasión del contrato de compraventa el cual se encuentra contenido en la escritura pública No. 069 de fecha 31 de enero de 2013 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Ibagué y debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 350-204689 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ibagué, en la suma de DOS MIL CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.040'000.000.00) por concepto de reajuste en el precio acordado en la precitada escritura pública o la suma de dinero que se demuestre en el transcurso del proceso por medio de prueba pericial.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL a pagar a favor de la sociedad REPRESENTACIONES SUPERNOVA S.A.S. la suma de DOS MIL CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.040'000.000.00) o la suma de dinero que se demuestre en el transcurso del proceso dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que así lo determine.

TERCERO: Que se condene en costas a la parte demandada”¹.

Hechos

3. La demandante relató que el 20 de agosto de 2012, remitió una oferta económica a la Registraduría Departamental del Tolima en la que ofreció en venta la oficina 402 del edificio Metropól, ubicado en la carrera 2ª No 11-80 de Ibagué, la cual contaba con un área de 450 mts². Según la oferta, el inmueble se entregaría en obra blanca, pisos en porcelanato, puntos eléctricos e hidráulicos, por un valor por mt² de \$4'660.000.

¹ Folios 232 y 233 c. 1.

4. En el marco de las tratativas negociales, el 3 de diciembre de 2012, motivado por la presión ejercida por la demandada traducida en condiciones negociales lesivas a sus intereses, el demandante hizo una nueva oferta por el inmueble, la cual ponía a disposición la venta de 439.24 mts², segregados 27.49 mts² de zonas comunes y 411.75 mts² útiles, con 25 puestos de trabajo, todo lo anterior, por la suma única de \$1.660'000.000.

5. El 29 de diciembre de 2012 demandante y demandado prometieron por escrito la compraventa del inmueble referido, en los términos y precio de la oferta remitida por el demandante el pretérito 3 de diciembre. Se pactó que el vendedor debía constituir póliza única de cumplimiento y que el 31 de diciembre de 2012 a las 8 A.M. se efectuaría la firma del contrato definitivo.

6. Pese a que en la fecha y hora convenida el demandante acudió a la firma, la falta de constitución de la póliza de cumplimiento hizo que, por otrosí, se modificara la fecha de firma y de entrega material del inmueble, fijándose para el 25 de enero de 2013.

7. Pese a las maniobras administrativas internas del delegado departamental, que buscaban impedir el finiquito negocial y que finalmente retardaron la suscripción del contrato definitivo en la fecha establecida, el 31 de enero de 2013, se firmó la escritura pública 69 otorgada por la Notaría Tercera de Ibagué donde se perfeccionó la compraventa de la oficina 402 descrita.

8. Ese mismo día se efectuó la entrega material del inmueble, con la verificación del inventario de los artículos señalados en la oferta del 3 de diciembre de 2012, sobre la que se había prometido y perfeccionado la compraventa.

9. El demandante expresó que en el marco de ese contrato de compraventa sufrió lesión enorme, comoquiera que los \$1.660'000.000 que recibió como precio por el inmueble enajenado no tuvo en cuenta la inversión de \$1.500'000.000 que tuvo que hacer para satisfacer las condiciones de acabados y mobiliario contenidas en la oferta del 3 de diciembre de 2012, y que el valor real del inmueble, era de \$3.700'000.000 considerando que el "*metro cuadrado de construcción*" para enero de 2013 alcanzaba los \$5'000.000².

Contestación de la demanda

10. La demandada contestó la demanda de forma extemporánea.

Alegatos en primera instancia

11. Agotado el período probatorio³, la entidad demandada expresó que de los tres dictámenes periciales practicados en el proceso, sólo el último gozaba de objetividad

² Folios 226 a 232 c. principal.

³ En audiencia inicial del 26 de agosto de 2015 (folios 402 a 408, c. 1), el Magistrado Ponente decretó como pruebas todos los documentos que fueron aportados por la parte actora con su demanda: (i) contratos 2009/09, 2009/10 y 2009/11, otrosíes, actas parciales de obra y cuadros de intereses causados en cada uno de esos contratos desde el 31 de enero de 2010 (folios 41 a 360, c. 1); (ii) ordenó que se oficie al Distrito para que allegara

y científicidad, y que conforme a sus conclusiones, el inmueble para la época de la compraventa costaba \$1.659'999.819, suma cercana a la efectivamente pagada al demandante, lo cual evidenciaba la inexistencia de la lesión enorme alegada⁴.

12. El demandante afirmó que el segundo dictamen pericial objetado por error grave, era válido, mientras que el último había sido una prueba de oficio que resultaba ilegal y no podía ser valorada. Dijo que el segundo dictamen, donde se sugería que el inmueble tenía un valor equivalente a \$3.600'000.000, permitía inferir la existencia de la lesión enorme en la cual se fundaba su acción rescisoria⁵.

13. El Ministerio Público no se pronunció.

Los fundamentos de la sentencia impugnada

14. El Tribunal Administrativo del Tolima negó las pretensiones y como fundamento de su decisión, expresó que el precio recibido por el demandante por el inmueble objeto de compraventa no fue inferior a la mitad del justiprecio, circunstancia que evidenciaba la inexistencia de la lesión enorme y la ausencia de causa para la rescisión del contrato.

15. Explicó que el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 350-204689, oficina 402 del Edificio Metropol, ubicado en la carrera 2ª N 11-80, objeto del contrato de controversia, gozaba de un área de 411.75 mts² conforme a la Resolución 73001-1-12-0364 de 2012, por la cual se aprobaron los planos de construcción del edificio, y que, según avalúo practicado en diciembre de 2012 como requisito para la adquisición pública, el inmueble alcanzaba un costo de \$1.749'263.500; además, ese mismo mes y a petición del demandante, se volvió a analizar el precio del inmueble por parte de un experto y arrojó un costo de \$1.616'118.750.

16. Expresó que a petición del demandante se practicó un dictamen pericial que tuvo en cuenta el área del inmueble, pero no sus mejoras, por lo que acogió la objeción por error grave formulada en su contra por la misma parte actora; además, el segundo dictamen pericial -ordenado para solventar las falencias del primero- excedió el área real del inmueble, por lo que también resultaba necesario acoger la objeción que formuló el demandado, mientras que el tercer y último dictamen ordenado y practicado de oficio, superó las anteriores flaquezas técnicas y efectuó el análisis teniendo en cuenta el área privada, anexidades, áreas comunes y linderos.

17. Expuso que el primer y tercer dictamen no evaluaron los puestos de trabajo que integraban la oferta de compra del demandado, cuestión de la que sólo se ocupó el segundo estudio, no obstante, precisó que no podían tenerse en cuenta las

los expedientes administrativos de los contratos. Se allegó la información en medio magnético (folio 418, c.1); y (iii) Requirió a la Fidupervisora para que remita copia de las constancias de pago que se hicieron a VALORCON por concepto de los referidos contratos. La información se allegó en medio magnético (folio 414, c. 1). A través de auto del 23 de agosto de 2016, de oficio, el Tribunal requirió al Distrito para que, "en casos de existir en sus archivos", remitiera al proceso las copias de las actas de avance y de entrega de obra de los contratos 2009/09, 2009/10 y 2009/11, las actas de liquidación parcial y/o definitiva de los mismos, así como las respectivas facturas de cobro. La documentación se allegó en medio magnético (no se encuentran actas de liquidación) (folios 462 a 471, c. 1).

⁴ Folios 1217 a 1220 c. 5.

⁵ Folios 1221 a 1224 c. 5.

conclusiones de este segundo análisis, en la medida en que se limitó a evaluar un puesto de trabajo y multiplicar su valor por 21, que sería el total de unidades, lo cual era errado porque, de un lado, era un total de 25 puestos y de otro, correspondían a 4 distintas categorías de acuerdo con la oferta del 3 de diciembre de 2012. Precisó que, incluso teniendo en cuenta el segundo dictamen, según el cual el inmueble tendría un valor de \$1.837'712.695, suma cercana a los \$1.660'000.000 efectivamente recibidos como pago por el demandante, no era posible concluir la existencia de la lesión enorme.

18. Agregó que, en diciembre de 2012, se practicó un avalúo del inmueble por petición del demandante, en el marco de la transferencia de dominio por parte de Leasing Bancolombia S.A. a su favor, y que determinó como precio \$1.617'302.500, sin embargo, expresó que, aun cuando se tuviera en cuenta la declaración de Betty Guzmán Fierro, representante legal del demandante para la época de la compraventa y quien señaló que se invirtieron cerca de \$1.000'000.000 para cumplir las condiciones de la oferta, no alcanzaría los supuestos \$3.700'000.000 que según la demanda era el precio real del inmueble.

19. Finalmente, precisó que en el contrato de compraventa se estableció que la venta se hacía por cuerpo cierto incluyendo mejoras, lo que quería decir que el área que se señaló no era "*aproximada*" y, por ende, el valor del metro cuadrado no fue el criterio exclusivo de determinación del precio, lo que obstaba al vendedor para reclamar el pago del justiprecio, en los términos del artículo 1889 del Código Civil.

20. Concluyó que, en todo caso, el demandante tuvo la oportunidad de manifestar sus inconformidades durante la etapa negocial o, en su defecto, de hacer constar sus salvedades en la promesa de compraventa, pero como no lo hizo, resultaba contrario a la buena fe verter una reclamación después de guardar silencio durante toda la negociación.

21. La pretensión de enriquecimiento injustificado del demandado la encontró improcedente, comoquiera que no había prueba de un empobrecimiento del demandante con ocasión del contrato, pues como había anotado, el precio que recibió por el inmueble en cuestión fue el justo, sin desconocer además la imposibilidad de reclamo por área mayor en función del título de cuerpo cierto bajo el cual se efectuó el contrato.

22. En cuanto a las costas, condenó al demandado como parte vencida a pagar un (1) SMLMV, de conformidad con el numeral 1 del artículo 365 del CGP⁶.

II. EL RECURSO DE APELACIÓN

23. El demandante cuestionó la valoración del segundo dictamen pericial, pues en su sentir, cumplía con las exigencias de objetividad respecto del área construida y común, mejoras y mobiliario, y la rigurosidad científica que la prueba técnica reclamaba; indicó que conforme a las conclusiones de esa experticia se podía colegir que el inmueble alcanzaba el precio de \$3.764'265.439.5, a razón de un metro

⁶ Folios 1230 a 1245 c. principal.

cuadrado de \$9'142.114, sin anexidades y puestos de trabajo que en total sumaban \$272'832.000.

24. Censuró que el *a quo* ordenara oficiosamente la práctica de un tercer dictamen pericial, y que además, le hubiera otorgado plena validez probatoria, toda vez que: (i) su decreto estaba proscrito; (ii) no se garantizó el derecho de defensa y contradicción, pues no se brindó la oportunidad para controvertirlo; (iii) el perito se extralimitó en su práctica, comoquiera que desbordó el cuestionario que se le pidió resolver; y (iv) era una prueba innecesaria, porque ya se contaba con el segundo dictamen como experticia clara y completa, al margen de la determinación real de un área mayor de la pactada en el contrato.

25. Reprochó el argumento de imposibilidad de reclamo por el precio, en función de la venta a cuerpo cierto, pues en su sentir, esa figura sólo es aplicable para negocios jurídicos cuyo objeto corresponde a predios rústicos y no urbanos como el que comprende la controversia y, en todo caso, no podía afirmarse que el área no fue un determinante del precio, pues la documental precontractual y contractual, permitían arribar que era un criterio esencial de la negociación.

26. Finalmente, censuró que el *a quo* no hubiera brindado el alcance suasorio que tenía la declaración de la señora Betty Guzmán Fierro, pues evidenciaba que el área sí fue determinante en el precio y, además, que fue la presión que el demandado ejerció durante la negociación la que conllevó al injusto del negocio y la afectación de los intereses económicos del demandante, pues exigió el cumplimiento de ciertos requerimientos técnicos en cuanto a puestos de trabajo, pero posteriormente expresó que no podía pagar más del precio que finalmente entregó. Nada cuestionó frente a la decisión y las consideraciones que negaron el supuesto enriquecimiento sin causa que adujo en la demanda⁷.

Alegatos de segunda instancia

27. El demandante reiteró lo expuesto en el recurso de apelación⁸; el demandado expresó que no había evidencia de un desequilibrio en el precio que justificara su rescisión, a la par que tampoco había prueba que el demandante sufriera un empobrecimiento por dicho negocio, por lo que solicitó la confirmación del fallo impugnado; el Ministerio Público guardó silencio⁹.

III. CONSIDERACIONES

Objeto de la apelación

28. Atendiendo a lo expuesto en el recurso de alzada, el objeto de la apelación encara tres cargos o motivos de desacuerdo, que delimitarán el pronunciamiento por parte de la Sala en el caso concreto: (i) la legalidad del decreto oficioso del tercer dictamen pericial, la validez de su valoración y su idoneidad para acreditar los elementos necesarios para acceder a las pretensiones; (ii) los alcances de la venta

⁷ Folios 1253 a 1265 c. Principal.

⁸ Folios 1273 a 1286 c. principal.

⁹ Folios 1253 a 1265 c. principal.

de inmueble a título de cuerpo cierto frente a la acción rescisoria por lesión enorme; y (iii) el presunto abuso de la posición dominante de la demandada durante las tratativas contractuales.

Caso concreto

29. Anticipa la Sala que el fallo de instancia será confirmado, comoquiera que la parte demandante no logró acreditar que la suma de dinero que recibió como precio fuera inferior a la mitad del justiprecio del inmueble cuyo dominio cedió a título oneroso en el contrato de compraventa celebrado con la entidad demandada, pese a que a tal premisa se orientaron los cargos expuestos en el recurso de apelación, tal como pasa a explicarse.

Principales hechos probados

30. La compraventa indicada, protocolizada mediante escritura pública 69 del 31 de enero de 2013 y otorgada por la Notaría Tercera de Ibagué, es un contrato estatal, en los términos del artículo 2 de la Ley 80 de 1993, en la medida que en él intervino el Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil, establecimiento público del orden nacional y, aunque la citada la Ley 80 de 1993 no regula la acción rescisoria por lesión enorme, es un remedio contractual que se enmarca en la acción de controversias de los contratos estatales, en función de la extensión de aplicación de la legislación civil prevista en el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, según la cual *“los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley”*.

31. En este sentido, el contrato de compraventa citado no se produjo con la simple conjunción de las voluntades de demandante y demandado, plasmado en un documento público, sino que debió estar antecedido, tal como aconteció, de diferentes actuaciones administrativas precontractuales, en función de los principios que rigen la contratación estatal, establecidos en la Ley 80 de 1993 y en las normas complementarias relacionadas con la enajenación voluntaria de inmuebles, previstas en la Ley 1150 de 2007 y en el entonces vigente Decreto 734 de 2012.

32. En efecto, en el marco de la modalidad de contratación directa para la compra de inmuebles, prevista en el artículo 2, numeral 4, literal i, de la Ley 1150 de 2007, el demandado manifestó la necesidad de adquirir un bien con el cual pudiera atender las necesidades de la delegación departamental del Tolima, en el marco del proyecto de inversión *“compra de infraestructura administrativa a nivel nacional”*, definida por la Registraduría Nacional del Estado Civil¹⁰.

33. De acuerdo con el estudio de necesidad y conveniencia que realizó el demandado, los requisitos que se definieron para la selección del inmueble a adquirir eran: (i) que contara con un área mínima de 400 mts²; (ii) que fuera una construcción sismo resistente; (iii) que tuviera un diseño y distribución de espacios para funcionamiento de oficinas; (iv) que contara con eficiente acceso a público y

¹⁰ Folio 294 c. 2.

población discapacitada; (v) que gozara de buena ubicación en relación con el servicio público de transporte; (vi) que fuera una construcción relativamente nueva; (vii) que tuviera autorización para uso institucional; y (viii) que ostentara un precio dentro del presupuesto máximo de \$1.700'000.000¹¹.

34. Con el fin de realizar un estudio de mercado, el 8 de mayo de 2012 la entidad demandada ofició a las inmobiliarias Tolinmuebles, Rosalba y Rocha y Cía Ltda., Dionisio Barrera Ltda., PAI La Quinta Ltda., Agencia Inmobiliaria Colombia, Chipalo y Cobinef, para que remitieran posibles ofertas. De ellas, sólo la Agencia Inmobiliaria Colombia hizo oferta económica de 6 inmuebles con condiciones similares a las exigidas¹². De estas opciones se descartaron 3, por motivos de área y las 3 restantes fueron objeto de visita. La única opción inmobiliaria de las visitadas que satisfacía los requerimientos fue desechada porque el titular del dominio se abstuvo de enajenar la propiedad¹³.

35. Pese a lo anterior, el 20 de agosto de 2012, el demandante remitió oferta económica del inmueble ubicado en el Edificio Metropol, localizado en la carrera 2 # 11-80 de Ibagué, por un valor “*por metro cuadrado de oficinas*” de \$4'600.000. La literalidad de la oferta fue la siguiente:

“Es grato para nosotros poner a su disposición, EL EDIFICIO METROPOL, el antiguo teatro Metropol que se encuentra estratégicamente ubicado en la cra 2 No 11-80 centro.

(...)

FORTALEZAS DEL INMUEBLE

- 1. Construcción totalmente nueva.*
- 2. Ascensor*
- 3. Sub-Estación propia con muy buena capacidad de energía*
- 4. Acondicionamiento del área de las oficinas a sus necesidades.*
- 5. Ubicación en un punto súper estratégico.*
- 6. Comodidad y bienestar para los usuarios en cuanto a parqueaderos y baños públicos.*
- 7. Fácil desplazamiento y ubicación.*
- 8. Fácil acceso de sus funcionarios para el archivo.*
- 9. Circuito cerrado de televisión. Cámaras de seguridad.*

El edificio cuenta con una torre de oficinas y 120 parqueaderos públicos.

OFERTA ECONÓMICA

Nuestro interés es suplir su necesidad y ofrecerle para la venta 450 mts el cual se entregará en obra blanca, pisos en porcelanato con puntos eléctrico e hidráulicos, según sus necesidades.

*Valor por metro cuadrado de oficinas: \$4'600.000
Tiempo de entrega: 60 días*

¹¹ Folio 267 c. 2.

¹² Folios 324 a 351 c. 2.

¹³ Folios 294 a 312 c. 2.

*Forma de pago: 50% a la firma de la promesa y 50% a la entrega del inmueble*¹⁴.

36. El inmueble ofertado fue visitado por la demandada, quien -en acta- hizo constar que correspondía a un cuarto piso de oficinas con un área de 411 mts², ubicado en el centro de Ibagué, constaba con amplias áreas para instalación de oficinas, sala de juntas, dos oficinas gerenciales, 28 puntos de conectividad de voz y datos, nueve baños, ascensor y tres parqueaderos comunales de uso exclusivo, según se indica en el estudio de necesidad y conveniencia que incluyó el análisis de las ofertas evaluadas y las operaciones administrativas efectuadas de cara al cubrimiento de la necesidad inmobiliaria de la entidad¹⁵.

37. En cumplimiento de lo reglado por el entonces vigente artículo 3.4.2.6.1 del Decreto 734 de 2012, que establecía la práctica de avalúos como parte del procedimiento administrativo reglado para la adquisición de inmuebles, en diciembre de 2012, el demandado ordenó la práctica de un análisis “*técnico-económico*” de la oferta hecha por el demandante. El estudio determinó que se trataba de una oficina ubicada en un piso 4, de la propiedad horizontal ubicada en la carrera 2ª #11-80/82, que contaba con un área construida de 439.24 mts², un área privada de 411.75 mts² y un área común de 27.49 mts², que se hallaba bajo dominio de Representaciones Supernova Colombia S.A.S., adquirida a título de venta de Leasing Colombia S.A., cuyo valor se hizo constar en el siguiente cuadro¹⁶:

| 13.2. | VALORIZACIÓN | | | |
|------------------------|-------------------------|--------|--------------|------------------|
| | TERRENO DE CONSTRUCCIÓN | | | |
| | ÁREA | | COSTO | |
| INMUEBLE | CANT. | UNIDAD | UNITARIO | TOTAL |
| Área del terreno | 145.73 | M2 | 550.000.00 | 80'151.500.00 |
| Área privada | 411.75 | M2 | 3'800.000.00 | 1.564'650.000.00 |
| común | 27.49 | M2 | 3'800.000.00 | 104'462.000.00 |
| VALOR TOTAL DEL AVALÚO | | | | 1.749'263.500.00 |

38. Como observaciones técnicas el perito evaluador expresó:

*“los linderos se verificaron directamente en el terreno.
 La oficina 402 a la fecha cuenta por acceso por escaleras y por ascensor. Cuenta además con baño para discapacitados
 El coeficiente de copropiedad de la oficina 402 es de 16.67% del total del inmueble. El 83.33% restante corresponde a los propietarios de los demás pisos, para un total del 100%.
 La oficina 402 del edificio ubicado en la carrera 2ª No 11-80/82 de la actual nomenclatura urbana de Ibagué, una vez inspeccionado, cuenta con áreas amplias y suficientes, propias para atención al ciudadano y cumple con las necesidades para un buen funcionamiento de la Delegación Departamental del Tolima, no obstante algunos acondicionamientos de rigor para tal fin.*

¹⁴ Folios 6 a 8 c. 1.

¹⁵ Folio 281 c. 2.

¹⁶ Folio 1054 c. 5.

El espacio con que cuenta la oficina 402 se presta para hacer puestos de trabajo de oficina abierta, es decir, adecuar el espacio suficiente para las necesidades actuales de la Delegación Departamental, como lo indicaron (sic) estas divisiones, conectividad, puestos de trabajo y silletería los suministra el vendedor, por tal razón el valor de los mismos es un valor agregado, que no entro a evaluar por no ser parte del inmueble”¹⁷.

39. Como observaciones económicas de conveniencia, el evaluador señaló: *“analizados los aspectos antes enunciados puedo concluir que es conveniente adquirir el inmueble por las siguientes razones: 1. Porque presenta un precio inferior del avalúo comercial y cumple con las normas de sismo resistencia de las NRS-98. 2. Se mitiga la inversión en el monto que se está pagando actualmente por arrendamiento de la casa donde funciona la Delegación Departamental del Tolima. 3. El avalúo presentado es en las condiciones que se encontró el inmueble, especialmente la oficina No 402, luego con los acabados descritos en el numeral 2^a del aspecto económico, en mi concepto como evaluador e ingeniero civil, sería un valor agregado al avalúo del inmueble. 4. Por todo lo anterior recomiendo la adquisición de la oficina 402 del inmueble de la carrera 2^a No 11-80/82 de la actual nomenclatura urbana de Ibagué (Tolima), para su utilización inmediata”¹⁸.*

40. Aunque no hay evidencia de comunicaciones entre las partes seguidas al avalúo referido, el 3 de diciembre de 2012, el demandante remitió a la entidad demandada nueva oferta de venta por el inmueble. En esta oportunidad el ofrecimiento incluyó una descripción pormenorizada del inmueble, incluyendo las especificaciones básicas de construcción, impuestos y servicios públicos, condiciones de seguridad y salubridad y, especialmente, del área y del mobiliario con el que el inmueble era ofertado, así como su precio. El documento expone:

(...)

La oficina cuatrocientos dos (402): El local de la presente propuesta se encuentra ubicado en el cuarto nivel del Edificio Metropol, de la carrea segunda (2^a) número once (11) ochenta, ochenta y dos (80-82). Tiene un área arquitectónica aproximada de cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados con veinticuatro decímetros cuadrados (439.24 m²), representados en veintisiete metros cuadrados con cuarenta y nueve decímetros cuadrados (27.49 m²) construidos de propiedad común, que corresponden a las fachadas, estructuras y muros perimetrales y un área privada construida de cuatrocientos once metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados (411.75 m²). Se incluye el uso, de propiedad de REPRESENTACIONES SUPERNOVA COLOMBIA S.A.S., de Tres (3) parqueaderos para vehículos y dos (2) para motocicletas dentro del mismo edificio METROPOL, por un término que pactarán las partes.

MOBILIARIO CON EL QUE SE OFERTA LA OFICINA 402

Puestos de trabajo. El bien inmueble objeto de la presente propuesta está dotado con veinticinco puestos de trabajo discriminados de la siguiente manera:

¹⁷ Folios 371 a 374 c. 2.

¹⁸ Folio 370 c. 1.

- Dos (2) puestos de trabajo Tipo 1
- Tres (3) puestos de trabajo Tipo 2
- Seis (6) puestos de trabajo Tipo 3
- Catorce (14) puestos de trabajo Tipo 4

Divisiones modulares y gabinetes. La oficina 402 está adaptada con sus respectivas divisiones modulares, determinadas así:

- *Divisiones modulares a media altura para puestos de trabajo tipo 3 y 4*
- *Divisiones modulares piso-techo para puestos de trabajo tipo 1 y 2*

VALOR Y FORMA DE PAGO DE LA OFERTA

VALOR DE LA OFERTA

El valor de venta de la oficina 402 del Edificio Metropol es de MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$1.660'00.000.oo) Mcte., oficina con un área aproximada de cuatrocientos treinta y nueve metros punto veinticuatro centímetros (439.24 mts) junto con el mobiliario para veinticinco puestos de trabajo con sus respectivos puntos de red, de voz y datos, cuatro puntos para aire acondicionado y el uso de propiedad de REPRESENTACIONES SUPERNOVA COLOMBIA S.A.S.

Valor ofertado en letras y números MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$1.660'000.000.oo) Mcte.

FORMA DE PAGO: CONSIGNACIÓN BANCARIA¹⁹.

41. Es del caso precisar que, para ese momento, el demandante ofertaba la venta del inmueble en mención, pese a que no ostentaba su titularidad, pues de conformidad con el certificado de tradición de la oficina 402 del Edificio Metropol, el bien se encontraba bajo el dominio de Leasing Bancolombia S.A. y su propiedad sólo fue transmitida por justo título contractual de compraventa el 26 de diciembre de 2012, mediante escritura pública 1875 otorgada por la Notaría Quinta de Ibagué²⁰, teniendo en cuenta un avalúo comercial donde se determinó, en cuanto a la extensión, mejoras, anexidades y valor comercial, lo siguiente:

“SOLICITANTE: REPRESENTACIONES SUPERNOVA

TIPO DE INMUEBLE: URBANO. se trata de una oficina de espacios abiertos la cual se halla levantada en un edificio afectado por Régimen de Propiedad Horizontal; oficina 402, del plano de división interna del Edificio Metropol de la ciudad de Ibagué Tolima.

PROPIETARIO: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

(...)

FECHA DE LA VISITA: Diciembre 8 de 2012

FECHA DEL INFORME: Diciembre 12 de 2012

(...)

DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN QUE SE EVALÚA

¹⁹ Folios 213 y 214 c. 1.

²⁰ Folios 39 a 104 c. 1.

El bien que se avalúa comprende una oficina abiertos construida en un edificio afectado por régimen de propiedad horizontal, los cuales independientemente considerados presenta las siguientes características:

(...)

DEPENDENCIAS

Oficina con espacios abiertos, batería para baños, cocineta y bodega o archivo.

ÁREA

Área privada: 411.75 M2

Área arquitectónica: 439.24 M2

NOTA: los linderos y área acabados de expresar se tomaron de la escritura pública 2695 de fecha diciembre 3 de 2012, otorgada en la Notaría 6ª del Circulo de Ibagué (Escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal)

(...)

AVALÚO COMERCIAL²¹

| CONSTRUCCIÓN | | | TERRENO PROPORCIONAL | | |
|--------------|------------------------|-------------|----------------------|-------------|-----------------|
| DESCRIPCIÓN | CONSTRUCCIÓN ÁREA P.M2 | VALOR \$/M2 | ÁREA P. TERRENO | VALOR \$/M2 | SUBTOTAL |
| OFICINA 402 | 411.75 | 3.300.000 | 147.73 | 1.750.000 | \$1.617.302.500 |
| VALOR TOTAL | | | | | \$1.617.302.500 |

42. No hay constancia de comunicaciones escritas cruzadas o de aceptación escrita de la oferta dirigida a la entidad compradora demandada, más allá de las conversaciones telefónicas que sostenía con Betty Guzmán Fierro, como gerente y socia del demandante²²; no obstante, el 25 de diciembre de 2012, las partes prometieron por escrito la compraventa del inmueble, con base en la minuta elaborada por la demandada²³, la cual, en líneas generales, siguió las condiciones técnicas y económicas expuestas en el estudio del perito evaluador, sin atar el negocio a sus consideraciones ni tenerlo como anexo, definiendo que el negocio definitivo se celebraría y protocolizaría el 31 de diciembre de 2012. En cuanto a la descripción del bien y la determinación de su precio, las partes pactaron lo siguiente:

“OBJETO DEL CONTRATO: LA PROMITENTE VENDEDORA, promete enajenar a EL PROMITENTE COMPRADOR y éste a su vez promete adquirir por escritura pública el derecho de dominio, propiedad y posesión que LA PROMITENTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: OFICINA CUATROCIENTOS DOS (402) QUE FORMA PARTE DEL EDIFICIO METROPOL – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA SEGUNDA (2ª) NÚMERO ONCE – OCHENTA – OCHENTA Y DOS (11-80-82) DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, la cual se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: (...) tiene un área arquitectónica aproximada de cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados con veinticuatro decímetros cuadrados (439.24 mts2) representados en veintisiete metros cuadrados con cuarenta y nueve decímetros cuadrados (27.49 m2) construidos de propiedad común, que corresponden a las fachadas, estructuras y muros perimetrales y un área privada construida de cuatrocientos once metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados (411.75 m2). Se localiza en el cuarto piso en el nivel +9.300 con una altura libre aproximada de dos metros ochenta y un centímetros (2.81 mts) (...) no obstante la mención de la cabida, ubicación, medidas y linderos, la enajenación del inmueble aquí prometido se hará como cuerpo cierto y

²¹ Folios 1062 a 1076 C. 1.

²² Minuto 5 y siguientes, CD obrante a folio 1126 c. 5.

²³ Folio 256 c. 2.

comprenderá todas sus dependencias, mejoras, anexidades usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le corresponden, sin excepción alguna. (...) PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa es la suma de MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$1.660.000.000) MONEDA CORRIENTE, suma que EL PROMITENTE COMPRADOR cancelará a la PROMITENTE VENDEDORA, de la siguiente manera: Un primer y único pago correspondiente al 100% del valor de la compra, al momento de la firma de la escritura pública de venta, siempre que ésta haya sido registrada en oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Ibagué (...) FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública por medio de la cual se perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa se otorgará en la Notaría que para el efecto resulte del proceso de reparto efectuado por parte de la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué (...) el día TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE (2.012) a las 8 A.M.”²⁴

43. La transcrita promesa de compraventa fue modificada mediante otrosíes 1 y 2 del 31 de diciembre de 2012²⁵ y del 24 de enero de 2013²⁶, mediante los cuales, se extendió de común acuerdo la fecha de suscripción del contrato prometido y entrega material del inmueble; en el primero se fijó como fecha el 25 de enero de 2013 y, en el segundo, el 31 de enero de 2013, fecha en que las partes finalmente suscribieron y protocolizaron el contrato prometido mediante escritura pública 69 otorgada por la Notaría Tercera de Ibagué, en los mismos términos pactados en la promesa²⁷.

44. Ese mismo día, se levantó acta de entrega material del inmueble y en ella el demandado hizo constar en manuscrito que la oficina carecía de aseo en sus instalaciones, de un espejo, de rieles, de barandas, de planta de emergencia, y en cuanto a los puestos de trabajo, de 2 sillas puesto de trabajo tipo 1 con apoya brazos, de 3 sillas puesto de trabajo tipo 2 con apoya brazos, de 6 sillas puesto de trabajo tipo 3 con apoya brazos, de 14 sillas de puesto de trabajo tipo 4 con apoya brazos y de 10 sillas interlocutorias; también se consignó la ausencia de otros elementos, pero la caligrafía consignada en el documento es poco diáfana para su lectura²⁸. Cabe decir que no hay medio probatorio que demuestre si el demandante entregó los elementos faltantes o no.

Las acciones de disminución o aumento de precio y la acción de lesión enorme

45. Las acciones de aumento o disminución de precio en los casos de venta por cabida y de entrega efectiva, en eventos de venta por cuerpo cierto, tienen fundamentos y finalidades diferentes a la acción rescisoria por lesión enorme, y pese a que unas y otra están relacionadas con la justicia y el equilibrio económico del negocio jurídico, no pueden confundirse o entremezclarse, máxime cuando la parte actora ha definido claramente la acción interpuesta desde la demanda en virtud de los fundamentos de hecho y derecho que sustentan sus pretensiones.

²⁴ Folios 15 a 27 c. 1.

²⁵ Folios 28 a 30 c. 1.

²⁶ Folios 31 a 34 c. 1.

²⁷ Folios 107 a 111 c. 1.

²⁸ Folios 131 a 134 c. 1.

46. La venta de cabida hace alusión a los eventos en los que los contratantes conocen el inmueble objeto del negocio, pero no tienen una identificación precisa de su extensión, por lo que deciden voluntariamente sostener el acuerdo de voluntades en función de una aproximación de su área, como señala el artículo 1887 del Código Civil; por su parte, la venta de cuerpo cierto refiere a los casos en los que las partes tienen un conocimiento claro y preciso del bien y de su extensión, por lo cual, no hay necesidad de mantener una valoración aproximada del área, sino que se sirven de una determinación precisa a través, por ejemplo, de la descripción de los linderos de ésta, conforme consagra el artículo 1889 *ídem*.

47. Una y otra modalidad, tienen sus lógicas consecuencias de cara a los remedios o acciones contractuales procedentes. En materia de venta por cabida, subsiste la acción o reclamación de aumento o disminución de precio como remedio, cuando alguna de las partes del negocio jurídico constate que la extensión aproximada del bien pactada, es mayor o menor a aquella a la que se aproximó en el título traslativo de dominio, con lo cual se justifica que se modifique el precio a fin de mantener la justicia y el equilibrio del contrato, como prevé el artículo 1888 de la codificación civil; por su parte, en materia de venta por cuerpo cierto, donde la extensión del bien ha sido perfectamente identificada, definida y conocida por las partes, no subsiste la acción prevista para la venta por cabida, pero sí aquella tendiente a procurar que el vendedor ejerza la tradición bajo los términos de los linderos definidos en el contrato, según establece el artículo 1889 de la referida codificación.

48. Paralelamente, aunque la acción rescisoria por lesión enorme es también un remedio contractual con el que cuenta el vendedor o comprador de bienes inmuebles, a diferencia de las anteriores, aquella no centra su objeto de análisis en la extensión precisa o aproximada del bien, sino en el desproporcionado o ínfimo valor que se ha recibido o pagado por él; en este sentido, si el vendedor ha entregado el bien por menos de la mitad del precio justo o el comprador lo ha adquirido por más del doble de éste, se halla en lesión enorme de sus intereses, como disponen los artículos 1946 y 1947 del Código Civil, condición que justifica la destrucción del negocio, o la corrección del equilibrio económico del contrato, con la entrega o devolución de lo que haga falta al precio justo aumentado o reducido en una décima parte, respectivamente, tal como establece el artículo 1948 *ídem*.

49. Es bajo esta premisa que la acción rescisoria por lesión enorme no riñe con ninguna de las dos formas de determinación de la extensión de inmueble, tal como lo concibe el artículo 1892, donde se explica que “*además de las acciones dadas en dichos artículos [refiriéndose a las reclamaciones propias por descripción de la extensión por cabida o cuerpo cierto] compete a los contratantes la de lesión enorme en su caso*”. Así, distinto resulta ejercer el derecho de acción para reclamar por la efectiva entrega del bien enajenado bajo una descripción clara o una aproximada, a ejercerlo para reclamar la rescisión del contrato por el desfase de haber pagado o recibido mucho menos o más del justiprecio, como es el caso que ocupa en esta oportunidad a la Sala.

50. Así, erró el *a quo* al estimar que las pretensiones deben desestimarse debido a que la venta del inmueble objeto del contrato de compraventa se pactó “*como cuerpo*

*cierto*²⁹, puesto que no es óbice para que el demandante, quien no discute ni reclama por la extensión definida sobre el bien enajenado, sino el haber recibido menos de la mitad del precio de lo que en su sentir costaba el inmueble que vendió al demandado, ejerciera la acción rescisoria de que tratan los citados artículos 1946 y 1947 del Código Civil, a la luz de lo cual, deben resolverse los pedimentos del demandante, como en efecto se hará en esta instancia.

51. No cabe duda de que, en el caso concreto, el demandante reclama la lesión enorme por haber recibido menos del justiprecio, pero al analizar su *petitum* y los argumentos de apelación, observa la Sala que la reclamación no se funda exclusivamente en una diferencia en el valor por metro cuadrado como lo asumió el *a quo*, y quien, por ello, incurrió en confusión de cara a los remedios por venta de cabida o cuerpo cierto; aunque la discusión por lesión enorme que plantea la parte actora discute el valor por metro cuadrado del inmueble, esencialmente se funda en el valor adicional que le representó su habilitación y dotación para satisfacer las exigencias técnicas de la oferta del 3 de diciembre de 2012, que además consideró injusta e impuesta por el demandado en ejercicio de su posición dominante; según él, esas adecuaciones costaron \$1.500'000.000 y, por ende, al tener en cuenta ese valor y el costo por área, el valor del inmueble ascendía a \$3.700'000.000, monto cuya mitad es superior a los \$1.660'000.000 que efectivamente recibió, evidenciando la lesión aducida.

Respecto el abuso de la posición dominante por parte de la entidad demandada

52. Tras el recorrido de las tratativas negociales y los alcances contractuales prometidos, pactados y ejecutados, se tiene que en la oferta inicial el demandado indicó un valor por metro cuadrado de \$4'600.000, pero no señaló el área del bien a enajenar, y aunque no indicó el mobiliario preciso con el que se ofertaba la oficina, fue claro en señalar como "*FORTALEZAS DEL INMUEBLE*" el "*acondicionamiento del área de las oficinas según sus necesidades*"³⁰. En la segunda oferta, el demandante no estableció precio por metro cuadrado, a diferencia de la primera, sin embargo, además de expresar con claridad el área y linderos del inmueble, fue claro en detallar el "*MOBILIARIO CON EL QUE SE OFERTA LA OFICINA 402*" y los elementos que lo comprendían.

53. Lo anterior demuestra que desde las primeras ofertas que antecedieron a aquella que finalmente consolidó la celebración del negocio jurídico, el demandante tenía la firme intención de hacer atractiva su oferta con el acondicionamiento del área conforme a las específicas necesidades del potencial comprador, lo cual da para tener este aspecto como un valor agregado de la propuesta que se definió libremente para procurar el éxito del ofrecimiento, y es que no en vano resultó tal propósito, ya que en el estudio-avalúo que se practicó sobre el inmueble por exigencia legal para la entidad compradora, el perito recomendó la compra del bien analizado, en función del cumplimiento de las necesidades técnicas establecidas desde el estudio de necesidad, y esencialmente, porque "*como lo indicaron (sic)*

²⁹ Folio 109 c. 1.

³⁰ Folios 6 a 8 c. 1.

estas divisiones, conectividad, puestos de trabajo y silletería los suministra el vendedor, por tal razón el valor de los mismos es un valor agregado”³¹.

54. Ahora bien, el demandante aduce que la oferta del 3 de diciembre de 2012, finalmente aceptada por la entidad demandada y donde también se incluyó un mobiliario específico, era injusta, toda vez que fue el resultado de la coacción del demandado, quien, en ejercicio de una posición dominante, forzó la determinación de esas condiciones negociales a través de las tratativas telefónicas que sostuvo el personal administrativo con la socia del demandante, señora Betty Guzmán Fierro.

55. Sobre esto último, debe indicarse que no hay prueba alguna en el expediente que evidencie que el demandado ejerció fuerza o coacción sobre el demandante, o que incurrió en maniobras fraudulentas, desleales o contrarias a la buena fe comercial que llevaran al demandante a efectuar una oferta contraria a sus intereses; por el contrario y tal como se expuso en precedencia, la inclusión y determinación de un mobiliario en la oferta del 3 de diciembre de 2012 ni siquiera era una novedad para el demandado, ya que la pretérita oferta del 20 de agosto que dirigió a la entidad demandada *–la que según él, exponía plena justicia comercial–* ya lo había incluido, eso sí, sin el nivel de determinación que posteriormente expuso en la oferta acusada de lesiva, de manera que las declaraciones de la señora Guzmán Fierro que expresan lo contrario, resultan contrarias a la oferta que ella misma reconoce fue justa y se efectuó el 20 de agosto de 2012.

56. En adición a la inexistencia de evidencia clara e indubitable en las piezas probatorias de que la oferta del 3 de diciembre de 2012 se hubiese efectuado por el demandante, como consecuencia de alguna modalidad de presión o de intimidación, con lo cual, tal apreciación queda en el plano de la subjetividad de quien la formula, debe indicarse además, que:

(i) Ninguna documental demuestra que, una vez efectuado el peritaje de rigor al inmueble ofertado por el actor a la entidad pública demandada, la primera recibiera orden o comunicación que exigiera o forzara a éste a ofrecer determinadas condiciones de mobiliario para el éxito del negocio, y, en todo caso, aunque ello se hubiese acreditado, tampoco hay prueba que permita inferir que la exigencia de tales condiciones fuera constitutiva de un abuso respecto del demandante y que lo dejara en un plano de imposibilidad para negarse o abstenerse de seguir bajo negociaciones injustas o desproporcionadas, o de reclamar sobre unas tratativas definidas y vinculantes.

(ii) La lesión enorme es una condición cuya única y exclusiva verificación es de stirpe objetiva, por lo que su análisis comprende esencialmente la determinación de si el precio pagado o recibido fue justo y que, por ende, excluye valoraciones sobre las posibles condiciones subjetivas de los contratantes, como hallarse uno de ellos bajo la fuerza o coacción del otro, cuestión que corresponde más a un argumento de vicio del consentimiento que aparejaría efectos de nulidad del negocio, pretensión que no se aduce ni se solicita y por ende escapa al objeto del presente proceso. En tal sentido, el abuso de la posición dominante, en el mejor de los casos

³¹ Folios 371 a 374 c. 2.

y para efectos de la acción que se estudia, podría ser indicativo de un antecedente de las razones que llevaron a vender por menos de la mitad, pero no es prueba de esto último, pues ello debe establecerse a partir de la definición del justo precio del bien y el valor pagado por este bajo el contrato de compraventa.

La legalidad del decreto oficioso del tercer dictamen pericial y su idoneidad para acreditar la lesión enorme aducida

57. Al margen de los cargos de injusticia de la última oferta y la acusación de haber sido impuesta unilateralmente por el demandado, los que por demás no apoyan las pretensiones de la demanda, no se pierde de vista que la lesión enorme es una condición de desmedro patrimonial que, más allá de la presencia de un abuso de posición dominante, o no, su verificación parte de la constatación objetiva del justiprecio del bien objeto de la compraventa, en comparativa con el precio con el que se efectuó su enajenación. Sobre el particular, se tiene que:

(i) Si en ejercicio aritmético se multiplicara el área del bien, por el valor del metro cuadrado indicado en la oferta inicial, el inmueble que contaría con el “*acondicionamiento del área de las oficinas según sus necesidades*”³² tendría un valor de \$2.020'504.000, valor que no resulta lo suficientemente distante a los \$1.660'000.000 recibidos como precio, en función de la ulterior oferta, para afirmar que era desproporcionadamente injusto; ello evidencia además que la primera y la segunda oferta no resultan tan dispares en cuanto al objeto y al precio, y por ende, lejos de llevar al convencimiento de que la última fue injusta y artificiosa y la primera no, demuestra que son equiparables.

(ii) De acuerdo con el avalúo efectuado al inmueble, exigido y realizado por mandato legal a la entidad compradora ahora demandada, el inmueble tenía un valor de \$1.749'263.500.00, asimismo, según el avalúo practicado a instancias del demandante, ejecutado en diciembre de 2012 para la extinción del leasing que pesaba sobre él y la transferencia de la titularidad del bien a su favor, el inmueble tenía un precio de \$1.617'302.500. Estos valores, conforme a los avalúos, correspondían al costo por el área de la oficina sin incluir mobiliario alguno.

58. Adicionalmente, en el transcurso del proceso, inicialmente por solicitud del demandante y posteriormente de manera oficiosa, se decretaron y practicaron tres (3) dictámenes periciales, todos objetados por error grave.

59. El primer dictamen pericial fue practicado por la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima, donde se efectuó una caracterización del inmueble y se determinó, en función del método de comparación y mercadeo, que su valor total era de \$1.535'319.400, teniendo en cuenta un valor por metro cuadrado de \$3'728.766. Este estudio no analizó las adecuaciones y habilitaciones de oficinas y puestos de trabajo como tampoco de su precio³³, razón por la cual, el *a quo* estimó próspera la objeción de error grave que planteó el demandante, criterio que no fue objeto de censura del apelante.

³² Folios 6 a 8 c. 1.

³³ Folios 1 a 24 c. dictamen pericial 1.

60. El segundo dictamen pericial fue rendido por Yesid Muñoz. Su análisis comprendió una determinación exhaustiva del área, lo cual reportó un total real de 455.78 mts², mayor en 47.93 mts² a los 411.75 mts² señalados en la escritura pública 69 del 31 de enero de 2013 y, en función del encargo judicial de determinación del precio incluyendo mejoras, concluyó que el inmueble, bajo el método de comparación y mercadeo, tenía un precio total por área de \$4.166'792.719, a razón de \$9'142.114 por metro cuadrado; asimismo, determinó que en la oficina habían 21 puestos de trabajo y cada uno alcanzaba el valor de \$12'992.000, por lo que las mejoras eran representativas de \$272'624.719 que, sumados al valor por área, representaría un precio total actualizado de \$4.439'624.719 y de \$3.716'090.106, deflactado a 2013³⁴.

61. A juicio del Tribunal *a quo*, este dictamen adoleció de una determinación imprecisa del precio, toda vez que hizo cálculos respecto de un área mayor y naturalmente diferente a aquella conforme con la cual se pactó el negocio; además, la determinación del precio de metro cuadrado por medio del método de mercadeo o comparación se fundó en inmuebles que no están en el sector y cuya destinación es diferente a la del objeto de análisis, razones que el operador estimó como suficientes para no tomarlo como prueba única demostrativa del valor del inmueble, sin perjuicio de tenerlo como referencia en cuanto al valor de las mejoras de puestos de trabajo. No obstante, esta última suma la estimó igualmente cuestionable en tanto el experto sólo evaluó un puesto de trabajo y su precio lo multiplicó por 21, pese a que, según el contrato de compraventa, existían cuatro (4) tipologías diferentes de puestos de trabajo y comprendían un total de 25 unidades.

62. Al analizar el dictamen antes indicado, que corresponde a la prueba aducida en el recurso de alzada como fundamento de procedencia de las pretensiones, la Sala advierte que, en efecto, mostró un diferencial entre el área medida y la consignada en la escritura pública 69 de 2013, pero ello evidencia un análisis más preciso del bien objeto de estudio, lo cual no resulta cuestionable, y en todo caso, como el perito definió el valor por metro cuadrado, aun con la mayor área, podría tomarse en cuenta para la determinación del precio; sin embargo y pese a esta conclusión, las siguientes razones impiden tenerlo como prueba técnica suficiente para la acreditación de las pretensiones:

(i) El perito determinó el precio del bien, en función de inmuebles ubicados fuera del sector y en condiciones externas disímiles a las del inmueble objeto del negocio jurídico que se estudia, pues tuvo en cuenta locales en venta ubicados dentro de centro comerciales, algunos sobre planos, así como otros con áreas abismalmente menores o mayores, todos los cuales, ostentan precios por metro cuadrado sustancialmente diferentes³⁵.

(ii) Carece de algún estudio de ofertas o transacciones recientes de inmuebles semejantes y comparables a los del objeto de avalúo, o de las rentas-ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o de inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas de uso y ubicación, tampoco incluye estimativos del costo

³⁴ Folios 2 a 29 c. dictamen pericial 2.

³⁵ Se consignaron inmuebles con precios de \$6'200.463, \$16'923.333, \$4'333.333, \$3'750.000 y \$6'800.000. Folio 9 c. dictamen pericial 2.

total de la construcción a precios actuales del bien, y, por tanto, no se acompasa con la rigurosidad de los métodos definidos para la elaboración de este tipo de experticias³⁶.

(iii) El dictamen se limita a aplicar al bien objeto de la pericia el precio de otros inmuebles sin ningún sustento económico o técnico, pero especialmente, sin valorar o considerar que se trata de inmuebles con especificaciones, ubicaciones, materiales y edades diferentes, y si bien es cierto se evaluó en función del “*principio de anticipación*”, el que ameritó un aumento del precio a razón de 30% por “*interés de oportunidad*”, no expresó la base científica que lleva a tal conclusión.

63. Ahora bien, las falencias de esta experticia llevaron a que el Tribunal *a quo* decretara oficiosamente la práctica de un nuevo dictamen pericial con miras a colmar los vacíos técnicos indicados, decreto probatorio que, como se dijo, es improcedente en sentir del demandante, sustentado en la existencia de expresa prohibición legal.

64. Respecto de lo anterior, debe indicarse que el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo es preciso en consagrar la irrestricta facultad oficiosa del juez de cara a las pruebas, pues, en efecto, refiere a que “*en cualquiera de las instancias el Juez o Magistrado Ponente podrá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para el esclarecimiento de la verdad*” (artículo 213), mientras que a su turno, el Código General del Proceso, aplicable por remisión expresa de aquella codificación frente a las pruebas periciales³⁷, guarda sintonía con esa potestad general como se puede extractar de los artículos 229, 230, 231 y 234³⁸.

65. No obstante, esta facultad probatoria no implica un poder irrestricto de inserción de medios suasorios al acervo, toda vez que el juez, aunque decreta de forma oficiosa la práctica de una experticia, debe garantizar el procedimiento que establecen los artículos 226 y siguientes del CGP, con los cuales se protegen los derechos de defensa y contradicción, y en síntesis, el debido proceso de las partes, artículos que en ninguna parte, contrario a lo afirmado por la parte actora, establecen una prohibición de la facultad judicial reseñada.

66. En este sentido, las normas procesales que gobiernan el presente trámite, lejos de proscribir la posibilidad de que los jueces ordenen la práctica de dictámenes periciales, otorga dicha facultad y establece las formas que se deben respetar, por lo que afirmar lo contrario no solo resulta infundado, sino que desconoce el deber de todos los jueces de “*emplear los poderes que este código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar los hechos alegados por las partes*” (numeral 4 del artículo 42 del CGP), para que la realidad procesal no sea ajena a la realidad fáctica

³⁶ En particular, la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para avalúos por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

³⁷ “ARTÍCULO 218. Prueba pericial. La prueba pericial se regirá por las normas establecidas en este código, y en lo no previsto por las normas del Código General del Proceso”.

³⁸ Según los cuales “(...) cuando el juez decreta la prueba de oficio o a petición de amparado por pobre”; “Cuando el juez lo decreta de oficio, determinará el cuestionario que el perito debe absolver (...)”; “práctica y contradicción del dictamen decretado de oficio”; “los jueces podrán solicitar, de oficio o a petición de parte los servicios de entidades y dependencias oficiales para peritaciones que versen sobre materias propias de la actividad de aquellas. Con tal fin las decretará y ordenará librar el oficio respectivo para que el director de las mismas designe el funcionario o los funcionarios que deben rendir el dictamen”.

que sustenta la controversia, y la decisión a adoptar, sea la más cercana aproximación de la justicia. En consecuencia, el cargo de apelación fundado en una presunta imposibilidad legal del juez para decretar de oficio el dictamen, carece de sustento alguno.

67. Por otra parte, el apelante también afirma una supuesta pretermisión de los términos para la contradicción de este tercer dictamen, según él, porque no se respetó el término de contradicción contenido en el artículo 228 del CGP para ejercer el derecho de contradicción; sin embargo, se recuerda al demandante que en audiencia del 17 de junio de 2016³⁹ se llamó al perito para que explicara su dictamen, tras lo cual, se corrió traslado de la experticia a las partes, por lo que tuvo la oportunidad de controvertirla y cuestionarla, tal como en efecto lo hizo y quedó registrado en el acta de audiencia. Además, no puede olvidar el actor que si el escenario oral resultaba insuficiente para rendir sus descargos contra la prueba practicada, bien pudo haber recurrido el auto notificado en audiencia que ordenó correr traslado a las partes para alegar de conclusión para aducirlo, pero como no lo hizo, resulta improcedente alegar ulteriormente un supuesto desconocimiento de la ritualidad procesal, para salvar y desconocer la conducta que en su momento tuvo de cara a la prueba que ahora cuestiona, particularmente cuando, como se ha expuesto, no hay duda de que tuvo la oportunidad de cuestionar el dictamen y procedió en consecuencia en la etapa procesal correspondiente.

68. Ahora, en lo que refiere a las conclusiones del tercer dictamen pericial, debe indicarse que éste se decretó específicamente “*para que se precise (sic) los linderos del inmueble y las áreas comunes y anexidades del mismo*”⁴⁰, tal como lo reconoció el perito designado en los antecedentes del documento escrito que presentó⁴¹. Una vez sometido a valoración, puede observarse que el experto sólo reiteró en él que: (i) el área correspondía a 411 mts², como describían los documentos pre y contractuales; (ii) el valor por metro cuadrado con mejoras era de \$3’375.104, en función de la comparación que hizo con un inmueble del proyecto “*Blue Center*”, que se ofertaba sobre planos a “*escasos 60 metros*”, y cuyas características físicas y de ubicación, eran similares al inmueble objeto de estudio; y (iii), como conclusión, indicó que se evidenciaba “*un sobrecosto del 11.94% en el m2 del valor comercial del edificio Metropol, sobre el valor de m2 del edificio Blue Center*”⁴².

69. Para la Sala, este tercer dictamen sin duda no acató la orden judicial impartida, pues no precisó los linderos, áreas comunes ni anexidades, pero más allá de tal circunstancia, también observa que las conclusiones que expone sólo tienen en cuenta una oferta de venta de un inmueble en construcción del cual aporta escasa información, y que, por ende, es insuficiente para tenerlo como un bien susceptible de comparación; además, no es clara la metodología y forma en la que establece el precio del inmueble analizado, toda vez que se limita a expresar que es análogo al cobrado por metro cuadrado para el proyecto “*Blue Center*” comparado. Estas falencias redundan en la imposibilidad de tener en cuenta las conclusiones del perito como un criterio técnico fiable para la determinación judicial del justiprecio del bien

³⁹ Folios 1213 c. 5.

⁴⁰ Folio 1195 c. 5.

⁴¹ Folio 6 c. dictamen pericial 3.

⁴² Folio 9 c. dictamen pericial 3.

enajenado por el demandante, como en igual sentido, se razonó frente al segundo dictamen pericial practicado.

70. Téngase en cuenta que la fuerza persuasiva del dictamen pericial pende de la coherencia de los razonamientos técnicos empleados por los expertos para justificar sus conclusiones (coherencia interna), así como entre éstos y los supuestos fácticos que apoyan tales dichos, esto es, en armonía con los demás medios probatorios que obren en la actuación judicial (coherencia externa). Es por ello que, a fin de verificar la eficacia probatoria del dictamen pericial, se impone exigir que:

(i) Quien lo elabore sea competente y tenga conocimiento de la ciencia, arte o técnica objeto de la prueba, pues sólo ello supone la posibilidad de aplicar el saber cualificado que demanda el proceso judicial.

(ii) Cuento con la suficiente y debida justificación teórica o técnica sobre los conocimientos aplicados al caso en concreto de modo que las conclusiones a las que arribe sean claras, razonables, comprensibles y se deriven de los razonamientos externos e internos demostrados en el proceso.

(iii) No suponga, de ninguna manera, la exposición o aplicación de criterios jurídicos, por cuanto se invade la esfera de competencia de la autoridad judicial, y no incurra en juicios hipotéticos o especulativos para justificar sus conclusiones.

71. Adicionalmente, el estudio integral de las pruebas que integran el acervo probatorio, particularmente las aducidas por el apelante, permiten establecer que la conclusión de falta de prueba de la lesión enorme en el proceso permanece incólume.

72. Como se expuso en precedencia, el bien enajenado fue objeto de dos avalúos comerciales previo a la celebración del contrato de compraventa, ambos fueron integrados al plenario y no fueron en ningún momento objetados o reprochados por las partes. Ninguno de los dos avalúos determina el precio en función de mejoras provenientes de adecuación de puestos de trabajo, sin embargo, el primero, practicado a expensas de la demandada, definió un precio de \$1.749'263.500, mientras que el segundo, realizado a interés del demandante, estableció un valor de \$1.617.302.500, valores que, aunque no son coincidentes, pueden tomarse como referencia del justiprecio del área del inmueble.

73. Esta conclusión no deviene de la paridad relativa de los avalúos, sino porque fueron elaborados en interés y por cuenta de cada una de las partes para la época de los hechos, en momentos, contextos y por profesionales diferentes, sin que una u otra hubiera expresado su oposición o desacuerdo frente a sus conclusiones.

74. Ahora, en cuanto a las mejoras provenientes de los puestos de trabajo, solo reposan (i) la declaración de Betty Guzmán Fierro, recibida en audiencia del 4 de diciembre de 2015⁴³, quien fungía como socia de la demandante, y quien, según dijo, participó y cerró la negociación objeto de litigio y, de otro lado, (ii) el segundo dictamen pericial practicado.

⁴³ Minuto 5 y siguientes, CD obrante a folio 1126 c. 5.

75. Según el testimonio rendido, la dotación de oficinas en los términos exigidos por la demandada fue un requerimiento sin el cual no concluiría el negocio, y que una vez cumplido, no fue tenido en cuenta por la entidad como compradora; dijo que las mejoras comprendieron entre 25 y 30 puestos de trabajo, la instalación de red de datos, puertas y cocineta, todo lo cual, tuvo un valor aproximado de \$1.000'000.000, valor que sumado al valor por área, sería ostensiblemente superior al que se pactó contractualmente y que efectivamente se recibió.

76. La condición de socia de la señora fuerza que sus declaraciones sean evaluadas con mayor rigurosidad, pues le puede asistir un eventual interés en las resultados del proceso, pero al margen de esta apreciación, el monto que aseguró fue invertido en las mejoras no cuenta con ningún soporte que lo respalde distinto a su solo dicho, no hay facturas, actas de entrega o contratos, como tampoco estados financieros o reportes contables que permitan inferir, mucho menos determinar, que el valor indicado corresponde con la realidad, motivo suficiente para representar una mera afirmación desprovista de fuerza probatoria contundente respecto del valor de las mejoras.

77. El segundo dictamen pericial practicado, evaluó los puestos de trabajo, e hizo constar que en el inmueble reposaban 21 de ellos y, conforme a una estimación de su costo, expresó que tenían un valor de \$12'992.000, cada uno, con lo cual, determinó un valor total de las mejoras de \$272'624.719⁴⁴. Respecto de las conclusiones de esta experticia, la Sala advierte que:

(i) Caben los reparos expuestos por el *a quo* y destacados por la Sala, por cuanto es un valor que resulta impreciso, comoquiera que de acuerdo con el contrato de compraventa, eran un total de 25 puestos de trabajo y no todos eran iguales, además, el negocio jurídico comprendía mobiliario como sillas interlocutorias que no fueron reportadas en el dictamen; si bien las declaraciones de la señora Guzmán Prieto pueden llamar a la duda sobre la cantidad de los puestos al aducir una cantidad mayor a la indicada, no hay lugar a tenerlas en cuenta pues el acta de entrega del inmueble⁴⁵ obrante en el expediente confirma que el número de puestos descritos en la promesa y el contrato, así como las distintas tipologías, sí corresponden a los señalados, aun cuando no fueron entregados en su totalidad.

(ii) En cualquier caso, aun cuando se tuviera en cuenta el valor por mejoras que arroja este segundo dictamen y se sumara el valor del inmueble más alto que reportaron los avalúos efectuados por las partes para la época del negocio (\$1.749'263.500 + \$272'624.719), daría lugar a un total (\$2.021'888.219), con el cual, en cualquier caso, no estaría demostrado que lo recibido por el demandante (\$1.660'000.000) es menor a la mitad del justiprecio, por manera que no existiría la lesión enorme alegada.

78. Así las cosas, la Sala destaca que el material probatorio resulta insuficiente para afirmar que el demandante recibió menos de la mitad del justiprecio del inmueble enajenado, cuya consecuencia debe ser soportada por el actor en desmedro de su

⁴⁴ Folios 2 a 29 c. dictamen pericial 2.

⁴⁵ Folios 131 a 134 c. 1.

petitum, pues es en quien recae el *onus probandi* de sus reclamaciones, conforme lo consagra el artículo 167 del CGP, razón por la cual, se confirmará la negativa frente a las pretensiones de la demanda.

Costas

79. Habida consideración de que en este proceso se aplica el artículo 188 del CPACA, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso, la Sala condenará en costas a la parte actora en la medida en que se confirmará la sentencia de primera instancia. Se advierte que, bajo las reglas del código en cita, la condena en costas no requiere de la apreciación o calificación de una conducta temeraria de la parte a la cual se le imponen, toda vez que en el régimen actual dicha condena se determina con fundamento en un criterio netamente objetivo, en este caso frente a la parte que ha resultado vencida, “*siempre que exista prueba de su existencia, de su utilidad y de que correspondan a actuaciones autorizadas por la ley*”.

80. La liquidación de las costas se debe adelantar de manera concentrada en el Tribunal que conoció del proceso en primera instancia, de acuerdo con lo que dispone el artículo 366 del Código General del Proceso.

81. En relación con las agencias en derecho, se pone de presente que estas se regirán por el Acuerdo 1887 de 2003, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, vigente para la fecha en que se presentó la demanda⁴⁶. De conformidad con su artículo tercero, en la fijación de las tarifas en los asuntos contencioso administrativos, debe tenerse en cuenta la naturaleza, la calidad y la duración útil de la gestión realizada por el apoderado, así como la cuantía de la pretensión y demás circunstancias relevantes.

82. En este caso, la Sala advierte que, la demandante fue condenada a pagar por agencias en derecho de primera instancia 1 SMLMV, razón por la que la condena a emitir por ese concepto sólo comprenderá las de segunda instancia.

83. En lo que tiene que ver con las agencias en derecho en segunda instancia, éstas deben fijarse hasta el 5% del valor de las pretensiones reconocidas o negadas de la sentencia, según lo dispuso el artículo 6 del aludido Acuerdo. Se advierte que, de conformidad con lo previsto en el artículo 3 *ibidem*, hubo la gestión procesal del apoderado de la parte demandada en esta instancia. En tal virtud, se fija las agencias en derecho en diez millones doscientos mil pesos (\$10'200.000), teniendo en cuenta la relación porcentual del 0.5% del valor de las pretensiones económicas⁴⁷ de la demanda.

⁴⁶ Que fija, en su numeral 3.3.1., que las agencias de derecho podrán ser fijadas en hasta el 5% de las pretensiones reconocidas o negadas en la sentencia. Este Acuerdo es aplicable a este caso pese a la derogatoria que hizo de él el Acuerdo 10554 de 2016 que fue expedido con ocasión de la entrada en vigencia del CGP. El Acuerdo 10554 estableció en su artículo 7º que “*se aplicará respecto de los procesos iniciados a partir de dicha fecha. Los comenzados antes se siguen regulando por los reglamentos anteriores sobre la materia, de manera especial los contenidos en los Acuerdos 1887 de 2003*”.

⁴⁷ La cuantía se estimó en \$2.040'000.000, valor que en sentir del demandante fue lo que dejó de percibir por haber recibido menos de la mitad del justiprecio del inmueble enajenado, folio 235 c. 1.

IV. PARTE RESOLUTIVA

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

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo del Tolima el 20 de septiembre de 2018.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de segunda instancia a Representaciones Supernova Colombia S.A.S., por las razones señaladas en esta providencia, las que deberán ser liquidadas de manera concentrada en el Tribunal que conoció del proceso en primera instancia, de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO: FIJAR las agencias en derecho de la segunda instancia en diez millones doscientos mil pesos (\$10'200.000) a favor del Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional.

CUARTO: Ejecutoriada esta providencia, **DEVUÉLVASE** el expediente al Tribunal de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
MARÍA ADRIANA MARÍN

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
JOSÉ ROBERTO SÁCHICA MÉNDEZ

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
MARTA NUBIA VELÁSQUEZ RICO

VF

Nota: se deja constancia de que esta providencia se suscribe de forma electrónica mediante el aplicativo SAMAI, de manera que el certificado digital que arroja el sistema permite validar la integridad y autenticidad del presente documento en el link <https://relatoria.consejodeestado.gov.co:8080/Vistas/documentos/validador>. Igualmente puede acceder al aplicativo de validación escaneando con su teléfono celular el código QR que aparece a la derecha. Se recuerda que, con la finalidad de tener acceso al expediente, los abogados tienen la responsabilidad de registrarse en el sistema Samai.

