El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

Asunto : Sentencia de segundo grado - Civil

Proceso : Verbal – Recisión por lesión enorme

Demandante : Octavio Franco Bedoya

Demandado : Menahen Kroll

Procedencia : Juzgado Cuarto Civil del circuito de Pereira

Radicación : 66001-31-03-004-2015-01465-01

MG. Sustanciador : DUBERNEY GRISALES HERRERA

**TEMAS: RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME / CADUCIDAD DE LA ACCIÓN / TÉRMINO: 4 AÑOS / INTERRUPCIÓN POR CONCILIACIÓN Y ADMISIÓN DE LA DEMANDA.**

El fallo revisado anunció que, salvo el precio, estaban probados todos los elementos axiales de la pretensión rescisoria (Invariables en la doctrina judicial 2018 ), sin embargo, como bien se aprecia ni la falladora de primer nivel, ni las partes mismas, repararon en la previsión del artículo 1954, CC, atañedero al plazo legal para la interposición de la demanda, que algunos entienden como de prescripción, mas ha sido decantado con solidez, en línea decisional de la CSJ, en su calidad de órgano cúspide del área privada, constitutivo de precedente (Vinculante), que tal fenómeno es de caducidad.

En efecto, así puede leerse en reciente sentencia (2019 ), donde citó su propio antecedente (Se ha entendido que dicho término extintivo es de caducidad no de prescripción, como lo ha señalado la Sala en sentencia SC, 23 sep. 2002, exp. 6054) y en el mismo sentido lo ha dicho en sede de tutela (STC-9983-2019), que es criterio auxiliar. Esto para mostrar la estabilidad del criterio.

Ahora, conforme a los artículos 90 y 279, CGP (También en CPC, arts.85 y 97, modificado por la Ley 1395), esta figura debe ser examinada de manera oficiosa por el juez, bien para rechazar de plano la demanda o para emitir sentencia anticipada, de tal manera pues que esta Superioridad tiene potestades suficientes para tal examen.

En este caso particular la compraventa está adiada el 23-11-2012, fecha inicial para contar los cuatro (4) años prescritos por el CC, caducaba la acción el 23-11-2016, pero como el trámite conciliatorio lo suspende (Art.21, L 640), han de sumarse un (1) mes y 23 días (Iniciado el 01-10-2014 y agotada la conciliación el 24-11-2014…).

Ahora, la interposición de la demanda puede interrumpir ese plazo, según el artículo 90, CPC (Norma vigente para esa fase procesal), es decir, como la admisión de la demanda se notició por fijación en estado el día 11-05-2016…, el año para interrumpir vencía el 11-05-2017, no obstante la notificación al demandado, por conducta concluyente, se realizó el 03-08-2017…, de tal suerte que no logró su finalidad: detener el término que corría.



REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA – DISTRITO DE PEREIRA

DEPARTAMENTO DEL RISARALDA

AUDIENCIA PÚBLICA

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

En la ciudad de Pereira, Risaralda, hoy veinte (20) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), siendo las diez de la mañana (10:00 am.), para resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del **06-09-2018**, el Magistrado Duberney Grisales Herrera, se declara constituido en Audiencia Pública, en asocio con el doctor Jaime Alberto Saraza Naranjo, con quien integra quorum suficiente para esta Sala de Decisión, pues el doctor Edder Jimmy Sánchez Calambás está en uso de permiso; conforme al artículo 327, CGP, en la sede donde habitualmente laboran en el Palacio de Justicia de la ciudad.

## La síntesis de la demanda

* 1. Los hechos relevantes. El señor Octavio Franco Bedoya mediante escritura pública el día 23-11-2012 vendió el inmueble de matrícula No. 296-64317, al señor Menahen Kroll, por un precio de $195.000.000, aunque la cifra real recibida fue $381.870.000, empero el justo precio con el que ha debido negociarse es $6.365.858.539, que es su avalúo comercial (Hechos Nos.25 y 27, folio 9, cuaderno primera instancia, parte 1).
  2. Las pretensiones. **(i)** Declarar que el señor demandado incurrió en lesión enorme frente al señor Franco Bedoya; **(ii)** Ordenar el reajuste del precio pagado al señor demandante, en la suma de $5.983.988.539; **(iii)** Que el pago de las costas corresponde al demandado *(Sic)* (Folio 10, cuaderno principal, parte 1). Se presentó reforma a la demanda, pero fue desistida (Folio 300, cuaderno primera instancia, parte 2).

1. La defensa de la parte pasiva

Notificado por conducta concluyente (Folio 269, cuaderno primera instancia, parte 2), guardó silencio (Folio 299, cuaderno primera instancia, parte 2). Constituyó apoderado (Folios 239 y 547, cuaderno primera instancia, partes 1 y 3). Formuló objeción por error grave a la pericia avaluatoria allegada por el demandante (Folios 656 ss, cuaderno primera instancia, parte 3).

1. El resumen de la sentencia apelada

En la resolutiva: **(i)** Negó las pretensiones; y, **(ii)** Condenó en costas al demandante, a favor del demandado (Folio 746, vuelto, cuaderno primera instancia, parte 3).

Se adujo que de los presupuestos de la acción, solo se echaba de menos el atinente a que el “*engaño sea enorme*” por razón del precio (Tiempo 00:07:38, audiencia de juzgamiento – II parte, folio 745, cuaderno primera instancia, parte 3), pues al examinar los dos (2) dictámenes obrantes, de cada parte, ninguno fue idóneo para su acreditación, como enseguida se explica.

* *Peritaje del demandante*. Obra a folios 421 a 437, cuaderno principal, parte 2. Peritos arquitectos-avaluadores, Carlos Eduardo Mejía G. y Carlos Enrique Moreno Alzate. Se escuchó en audiencia a Mejía González (Tiempo 00:04:54, audiencia de juzgamiento – I parte, folio 745, cuaderno primera instancia, parte 3). Aplicó el método residual. Área de cálculo del avalúo: 34.746 m2. Escritura pública de compraventa No.2756 de la Notaría Única de Santa Rosa de Cabal, R., indica como cabida: 21.282,75 m2.

Se explicó en la audiencia pública, por parte del perito (Citado por su contraparte) que el dato corresponde a las resoluciones entregadas por el demandante y no al instrumento público referido. Entendió la jueza que había error grave por la inconsistencia anotada, refirió sentencia del 19-12-2017 de la CSJ, MP: Salazar R., sin la nomenclatura correspondiente (Tiempo 00:09:04, audiencia de juzgamiento – II parte, folio 745, ibídem).

* *Peritaje del demandado*. Obra a folios 662 a 700, cuaderno principal, parte 3. Perito avaluador, Juan Carlos Ortiz Zapata. También aplicó el método residual. Área para avaluar: 21.282,75 m2. Se desecha porque alude a viviendas, sin embargo, de la documentación allegada, se infiere que el complejo habitacional “Sueño cafetero” es de apartamentos, y esto incide en que la ganancia en área construida es diferente, dado que el índice de construcción es mayor en bloques o torres de apartamentos, según el Plan de ordenamiento territorial – POT (Tiempo 00:18:40, ibídem).

1. La síntesis de la apelación
   1. Los reparos de las recurrentes
      1. **Único.** Abogada del señor Franco Bedoya y algunos cesionarios. Presentó dos (2) escritos (Folios 751 y 759, ibídem). Debe prosperar la acción porque se demostraron todos los requisitos de la lesión enorme. El precio se demostró con la experticia que su parte allegó.

Con la sana crítica y una inferencia lógica puede darse crédito a la pericia, basta una simple multiplicación, el área del predio (21.282 m2) por el valor del metro cuadrado, para obtener el precio; operación que no necesariamente tiene que realizar el mismo perito. Como dijo el mismo arquitecto, se tuvo en la cuenta esa extensión porque se tasó considerando el proyecto total de vivienda.

* + 1. Abogada de Angélica Johana Latorre Velandia, (cesionaria). Memorial obrante a folios 755 y ss, ib. Insiste en que se demostró el precio del predio y el proyecto que se desarrolla, con el peritaje aportado por el actor (Folios 755-758, ibídem).

**(i)** La peritación de la demandante indica que el precio es de $6.384.825, y corresponde a la suma declarada por el demandado para su empresa “*Progressive horizont Colombia*”, a la que aportó el proyecto.

Arguye que **(ii)** Según el artículo 1887, CC, la compraventa fue de cuerpo cierto, entonces, la superficie es irrelevante para la voluntad de las partes al celebrar el negocio (¿?), como aquí sucedió. **(iii)** Lo que se avalúa, no es solo el bien, sino el proyecto de vivienda, fue el hecho motivador del negocio, y se desarrolla sobre 34.746 m2. **(iv)** A pesar de que la jurisprudencia define que la prueba reina es el dictamen, es de conocimiento general que en las redes sociales de la empresa “*Progressive horizont Colombia*” publicó uno por $6.000.000, y obra en el proceso a folios 47 a 67.

Además, **(v)** El demandado no contestó la demanda, lo que permite presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión; este aspecto no se valoró en la sentencia. Debieron considerarse las pruebas en conjunto. Y, por último, **(vi)** La decisión emitida genera enriquecimiento sin causa para el demandado; hubo un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto, cita la sentencia T-531 de 2010.

* 1. La sustentación. Se surtió en la audiencia pública.

1. la fundamentación jurídica para decidir
   1. Los presupuestos de validez y eficacia. Sin reproches con entidad para socavar la validez del procedimiento; la demanda es idónea y las partes tienen aptitud jurídica para participar en el proceso.
   2. Los presupuestos materiales. Esta revisión es oficiosa, por manera que con independencia de lo alegado por las partes, corresponde siempre analizar su concurrencia, así lo entiende la CSJ[[1]](#footnote-1), en criterio que acoge sin reparos este Tribunal[[2]](#footnote-2). Cuestión bien diferente es el análisis de prosperidad de la súplica. La legitimación es presupuesto para examinar las pretensiones en el fondo, es decir, emitir un fallo de mérito[[3]](#footnote-3).

Ahora, en orden metodológico se impone definir primero el tipo de pretensión postulada en ejercicio del derecho de acción, para luego constatar quiénes están habilitados por el ordenamiento jurídico para elevar tal pedimento y quiénes para resistirlo, es decir, esclarecida la súplica se puede determinar la legitimación sustancial de los extremos procesales. Se anticipa que en este caso está cumplida, tal como enseguida se explica.

Aspira la parte demandante a que se declare la lesión enorme de la compraventa y se reajuste el precio pagado del bien.

* + 1. *Legitimación por activa*. El demandante porque figura como vendedor en la compraventa inmobiliaria contenida en la escritura pública No. No.2756 de la Notaría Única de Santa Rosa de Cabal, R., corrida el día 23-11-2012 (Folios 152-163, cuaderno principal, parte 1). Los cesionarios también tienen habilitación legal para participar de la contienda, conforme al artículo 68, inciso 3º, CGP, como litisconsortes del demandante. Enseña el derecho judicial (2016[[4]](#footnote-4)) que también están autorizados para demandar los “*terceros relativos*”.
    2. *Legitimación por pasiva*. El demandado pues fue el comprador en el mencionado negocio jurídico (Folios 152-163, ídem).

1. El problema jurídico a resolver. ¿Se debe revocar la sentencia desestimatoria del Juzgado 4º Civil del Circuito de Pereira, por haberse probado que el inmueble vendido, ocasionó lesión enorme al comprador, según la apelación del extremo actor?
   1. La resolución del problema jurídico
      1. La pretensión impugnaticia es límite decisional de la apelación

El enjuiciamiento en esta instancia lo trazan los temas objeto del recurso, que se traduce en una patente aplicación del modelo dispositivo en el proceso civil nacional, a partir de la regulación concreta que hace el CGP (Artículos 320 y 328, CGP), con algunas salvedades están las excepciones declarables de oficio (Artículo 282, CGP), los expresos eventos del artículo 281, CGP, en asuntos de familia y agrario, los presupuestos procesales[[5]](#footnote-5) y sustanciales[[6]](#footnote-6), las nulidades absolutas[[7]](#footnote-7) (Art.2º, Ley 50 de 1936), las prestaciones mutuas[[8]](#footnote-8) y las costas procesales[[9]](#footnote-9), entre otros.

Se evidencia así la aplicación del modelo procesal dispositivo, que en conjunto con el inquisitivo, rigen de manera particular el proceso civil colombiano[[10]](#footnote-10).

Rebasar esos límites provocará que el juzgador de segundo nivel, demerite la congruencia[[11]](#footnote-11), eso sí sin que constituya nulidad alguna, según esclareció en reciente (2018) decisión la CSJ[[12]](#footnote-12).

Y así lo ha entendido, de manera pacífica y consistente, esta Colegiatura en múltiples decisiones, por ejemplo las más recientes: de esta misma Sala y de otra[[13]](#footnote-13). En la última sentencia mencionada, se prohijó lo argüido por la CSJ en 2017[[14]](#footnote-14), eso sí como criterio auxiliar, al referirse a dichas restricciones desde el enfoque de la pretensión impugnaticia, novedad de la nueva regulación procedimental traída por el CGP.

Algunos autores nacionales, como el profesor Ramiro Bejarano G.[[15]](#footnote-15), críticos de esta postura, plantean un conflicto entre la tutela judicial efectiva y la novedad de la “*apelación restrictiva*”; censuran que el nuevo Estatuto dote de mayores poderes al juez para la resolución del litigio, en procura de la justicia material, y sin embargo, confine la competencia de segundo grado a lo estrictamente recurrido. De igual parecer el profesor Quintero G[[16]](#footnote-16). De estos pareceres discrepa, en forma categórica, esta Magistratura.

Entiende esta Superioridad que es el apelante el que determina en su leal saber y entender, lo que será susceptible de revisión, por ende, que la desaproveche solo resulta imputable a su libre parecer, natural efecto de la carga procesal desatendida.

Válido acotar que rebasar esos límites provocará que el juzgador de segundo nivel, demerite la congruencia[[17]](#footnote-17), eso sí sin incurrir en nulidad de ninguna especie, según esclareció en reciente (2018) decisión la CSJ[[18]](#footnote-18).

* + 1. El examen oficioso de la caducidad

El fallo revisado anunció que, salvo el precio, estaban probados todos los elementos axiales de la pretensión rescisoria (Invariables en la doctrina judicial 2018[[19]](#footnote-19)), sin embargo, como bien se aprecia ni la falladora de primer nivel, ni las partes mismas, repararon en la previsión del artículo 1954, CC, atañedero al plazo legal para la interposición de la demanda, que algunos entienden como de prescripción[[20]](#footnote-20), mas ha sido decantado con solidez, en línea decisional de la CSJ, en su calidad de órgano cúspide del área privada, constitutivo de precedente (Vinculante), que tal fenómeno es de caducidad.

En efecto, así puede leerse en reciente sentencia (2019[[21]](#footnote-21)), donde citó su propio antecedente (Se ha entendido que dicho término extintivo es de caducidad no de prescripción, como lo ha señalado la Sala en sentencia SC, 23 sep. 2002, exp. 6054) y en el mismo sentido lo ha dicho en sede de tutela (STC-9983-2019), que es criterio auxiliar. Esto para mostrar la estabilidad del criterio.

Ahora, conforme a los artículos 90 y 279, CGP (También en CPC, arts.85 y 97, modificado por la Ley 1395), esta figura debe ser examinada de manera oficiosa por el juez[[22]](#footnote-22), bien para rechazar de plano la demanda o para emitir sentencia anticipada, de tal manera pues que esta Superioridad tiene potestades suficientes para tal examen.

En este caso particular la compraventa está adiada el 23-11-2012, fecha inicial para contar los cuatro (4) años prescritos por el CC, caducaba la acción el 23-11-2016, pero como el trámite conciliatorio lo suspende (Art.21, L 640), han de sumarse un (1) mes y 23 días (Iniciado el 01-10-2014 y agotada la conciliación el 24-11-2014, folio 144 ss, cuaderno primera instancia, parte 1).

Ahora, la interposición de la demanda puede interrumpir ese plazo, según el artículo 90, CPC (Norma vigente para esa fase procesal), es decir, como la admisión de la demanda se notició por fijación en estado el día 11-05-2016 (Folio 174, cuaderno primera instancia, parte 1), el año para interrumpir vencía el 11-05-2017, no obstante la notificación al demandado, por conducta concluyente, se realizó el 03-08-2017 (Folios 268 a 270, cuaderno primera instancia, parte 2), de tal suerte que no logró su finalidad: detener el término que corría.

En este orden de ideas, como operó el fenómeno de la caducidad, es razón jurídica suficiente para declarar el fracaso de la demanda formulada.

* + 1. Las razones adicionales para desechar la alzada
       1. Las deficiencias de las pretensiones

Si en gracia de discusión pudiera superarse la aplicación de caducidad de la acción, tampoco tendrían vocación de triunfo las aspiraciones de la parte actora, acorde con lo que enseguida se analiza.

El planteamiento de las súplicas en el escrito genitor acusan falta de autonomía, tal cual fueron diseñadas, pues se reclamó la declaratoria de lesión enorme y el reajuste del precio, mas ha dicho la CSJ[[23]](#footnote-23): “*(…) no puede el demandante lesionado que pretenda restablecer las condiciones económicas de equilibrio pedir se condene al demandado a que complete el justo precio con deducción de la décima parte, en tratándose del vendedor lesionado, o la restitución del exceso del precio recibido cuando sea el comprador el afectado. Su pretensión principal se ha de concretar a que se declare rescindido el contrato por causa de lesión.*”.

Se desestima interpretar la demanda porque tal facultad judicial presta utilidad en aquellos eventos en que el tenor literal del libelo se muestre ambiguo y sea abstrusa la determinación de los supuestos para pedir (*Causa petendi*) y las súplicas postuladas; ahora, en ese ejercicio no se pueden incluir hechos o elaborar pretensiones, pues una gestión semejante rebasa los confines mencionados, su finalidad es clara: evitar fallos inhibitorios y nulidades[[24]](#footnote-24)-[[25]](#footnote-25).

En el *sub examine*, aparecen bien definidos los pedimentos de la parte actora, y en modo alguno se hizo alusión a la declaratoria de rescisión como principal, para enseguida postular las súplicas consecuenciales del caso.

* + - 1. La insuficiencia de los tres (3) peritajes

Y si fuese posible avanzar sin considerar la caducidad y las deficiencias de las pretensiones, tampoco sería fructífera la demanda porque con los tres (3) peritajes recolectados, no se pudo probar el precio justo del inmueble, como se pasa a discernir.

La experticia avaluatoria traída por la parte demandante, evidencia un reproche que compromete su validez antes que su eficacia. En parecer de esta Sala Especializada, concurren irregularidades, que por ser requisitos extrínsecos[[26]](#footnote-26), en concreto formalidades particulares del juicio de admisibilidad, afectan la legalidad del medio suasorio comentado.

Ha debido inadmitirse la peritación así rendida, en atención a tres (3) razones centrales, como dice la doctrina nacional, en boca del doctor Sanabria Villamizar[[27]](#footnote-27): “*i) La importancia de la justificación que subyace a la carga procesal de verificación y demostración de la calidad del perito privado; ii) La falta de configuración de un presupuesto de admisión legal; y, iii) el mandato inequívoco del legislador (“El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones”, art.226, inciso 6º, CGP).*”. Igual criterio tiene el doctor Álvarez Gómez[[28]](#footnote-28), mientras que el profesor Bejarano Guzmán[[29]](#footnote-29), discrepa de ese parecer.

Las anomalías que se patentizan en la pericia, son la omisión de las exigencias prescritas por el artículo 226, inciso 4º y los numerales 4º, 5º, 6º y 8º, CGP, que para claridad, se transcriben como sigue:

*(…)*

*El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. (…)*

*4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*

*5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*

*6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*

*7. (…)*

1. *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

*(…)*

En la audiencia de instrucción el avaluador, al ser preguntado por la información anterior, comentó algunas experticias realizadas, mas no anexó ningún documento, aludió a algunos de los demás requerimientos (Tiempo 00:04:37, audiencia de juzgamiento – I parte, folio 745, cuaderno principal, parte 3); igual era inoportuno hacerlo a esas alturas del proceso, pues han debido incorporarse al momento de allegar el escrito respectivo[[30]](#footnote-30); esta preterición en la incorporación, en sentir de esta Sala, quebranta el debido proceso probatorio en lo que atañe al derecho de defensa y contradicción. Se trata de una prueba ilegal por desatender las perentorias directrices de aducción para este medio de prueba.

Comenta el profesor Bermúdez M.[[31]](#footnote-31), en su texto: “*En el punto de la contradicción del perito en la audiencia, debe tenerse en cuenta que el derecho a ejercerla lo realiza la contraparte a partir del dictamen escrito que el mismo ha presentado y esa debe ser la base sobre la que se desarrolla su intervención.*”. Alcance intelectivo razonable habida cuenta de que con esa información es que la contraparte habrá de preparar la confrontación, si es que opta por ello, como aquí aconteció.

Careció, entonces, la parte demandada en el *sub lite* de las herramientas suficientes para ejercer su crítica a la peritación acercada, en el plazo de los diez (10) días (Art.231, CGP), enfocada, en esencia, en cuestionar su (i) idoneidad e (ii) imparcialidad, mediante la interrogación en la respectiva audiencia[[32]](#footnote-32).

Resultaba, entonces, superfluo el error grave analizado para el primer dictamen (Que en verdad existía), como se concluyó en primera sede, aunque se obviara su inserción en la resolutiva de la sentencia.

Tampoco el dictamen de la parte demandada, se muestra apto para el propósito del tema de prueba en comento, hay pretermisiones que impiden semejante estimación; son ellas: (i) Las exigencias legales del artículo 226, inciso 4º, CGP, sobre el juramento; y, (ii) Desacatar los ordinales: 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º y 9º, artículo 226, ibídem.

Esta experticia también resulta ilegal por preterir los mencionados datos, de tal suerte que ha debido también inadmitirse, por los motivos atrás explicados.

Por último, la peritación que se ordenó en esta sede, tampoco podría ser estimada en atención a la falta de inscripción del perito en el RAA – registro abierto de avaluadores, que es exigencia de la Ley 1673 del 19-07-2013, publicada en el diario oficial No.48.856 (Reglamentaria de la actividad avaluatoria en Colombia), como alegó el vocero judicial de la parte demandada.

Entiende esta Colegiatura que la referida Ley es aplicable por ser norma posterior y especial, complementa el CGP en la materia. Dicha normativa define al profesional avaluador en el artículo 3º, literal c), así: *“Avaluador:**Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores; (…)”.*

El artículo 4º, literal c), de la Ley ejemplifica la participación el avaluador, entre otros, en “*procesos judiciales*”, su tenor reza: “*y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros; (…)*”.

Y la misma regulación ofrece la noción del registro (Art.3º, literal d), a saber: *“Registro Abierto de Avaluadores:**Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley; (…).”.* Para finalizar, los artículos noveno (9º) y décimo (10º), prohíben que el ejercicio de la profesión de avaluador sin los requisitos dispuesto, que califican de ejercicio ilegal, sancionable. Estas dos últimas normas fueron revisadas por la CC[[33]](#footnote-33), y en lo pertinente para el tema en comento, fueron declaradas exequibles.

Sin duda el perito ingeniero que rindió la experticia, carece de tal condición como lo indicó de viva voz en la audiencia de contradicción aquí adelantada.

Por todo lo discernido, adviene paladino inferir que la ilegalidad de las piezas probatorias examinadas, obstruye su debida tasación, que es la fase subsiguiente al de su recaudo. Así las cosas, tampoco obra en el plenario, material probatorio con entidad bastante para declarar acreditado el precio justo, como ingrediente basilar de la pretensión propuesta.

En suma, se confirmará el fallo censurado pero por razón de haber operado la caducidad de la acción de *ultramitad* pretendida, tal cual se explicó en líneas anteriores, y no por fallar la prueba del precio justo. Es este el motivo cardinal para el fracaso de la alzada. En adición, tampoco se advertía viabilidad de la demanda con estribo en que (i) las súplicas postuladas carecían de autonomía; y, (ii) las probanzas periciales resultaron escasas para demostrar el justo precio.

1. LAS DECISIONES FINALES

En armonía con lo explicado se: (i) Confirmará la sentencia atacada; (ii) Condenará al demandante en costas en esta instancia, por confirmarse en su integridad, la providencia apelada (Artículo 365-4º, CGP).

La liquidación de costas se sujetará, en primera instancia, al artículo 366, CGP; las agencias en esta instancia se fijarán en auto posterior, y no en esta decisión, porque esa expresa novedad, fue introducida por la Ley 1395 de 2010, desaparecida con la redacción del artículo 365-2º, CGP.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, Sala de Decisión Civil - Familia, administrando Justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L LA,

1. CONFIRMAR en su totalidad, por razones diferentes, la sentencia del 06-09-2018 del Juzgado 4º Civil del Circuito de esta ciudad.
2. CONDENAR en las costas en esta sede, a la parte demandante. Se liquidarán en primera instancia las allí causadas; y, las agencias en esta sede, se fijaran en auto posterior.
3. DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen.

Esta decisión se notificó en estrados. Las partes estuvieron conformes y no solicitaron aclaración, corrección o adición. No siendo otro el objeto de la presente audiencia, a la hora de las XXX, se da por terminada.

DUBERNEY GRISALES HERRERA

M A G I S T R A D O

*AUSENTE CON JUSTIFICACIÓN*

EDDER JIMMY SÁNCHEZ C. JAIME ALBERTO SARAZA N.

M A G I S T R A D O M A G I S T R A D O

1. CSJ, Civil. SC1182-2016, reiterada en la SC16669-2016. [↑](#footnote-ref-1)
2. TSP, Civil-Familia. Sentencias del: (i) 13-02-2019; MP: Grisales H., No.2016-00239-01; (ii) 06-11-2014; MP: Arcila R., No.2012-00011-01; y, (iii) 19-12-2014; MP: Saraza N., No.2010-00059-02. [↑](#footnote-ref-2)
3. CSJ. SC1182-2016. [↑](#footnote-ref-3)
4. CSJ. SC1182-2016. [↑](#footnote-ref-4)
5. CSJ, Sentencia del 24-11-1993. [↑](#footnote-ref-5)
6. CSJ. SC-1182-2016, reiterada en la SC16669-2016. [↑](#footnote-ref-6)
7. CSJ, Civil. Sentencia del 15-02-2001; No.5741, MP: Castillo R. [↑](#footnote-ref-7)
8. CSJ, Civil. Sentencia del 24-11-1993; MP: Romero S. [↑](#footnote-ref-8)
9. LÓPEZ B., Hernán F. Procedimiento civil colombiano, parte general, 2016, 10ª edición, Dupré Editores, p.1055. [↑](#footnote-ref-9)
10. ROJAS G., Miguel E. Código General del Proceso comentado, editorial ESAJU, 3ª edición, 2017, Bogotá DC, p.45. [↑](#footnote-ref-10)
11. CSJ. SC4415-2016. [↑](#footnote-ref-11)
12. CSJ. SC-1916-2018. [↑](#footnote-ref-12)
13. TS, Civil-Familia. Sentencias del 08-02-2018; MP: Grisales H., No.2013-00359-01 y (ii) 04-07-2018; MP: Saraza N., No.2011-00193-01. [↑](#footnote-ref-13)
14. CSJ. STC-9587-2017. [↑](#footnote-ref-14)
15. INSTITUTO COLOMBIANO DE DERECHO PROCESAL. XXXVIII Congreso de derecho procesal, Cartagena, falencias dialécticas del CGP, Impresor Panamericana, Formas e Impresos SA, Bogotá DC, 2017, p.639-663. [↑](#footnote-ref-15)
16. QUINTERO G., Armando A. El recurso de apelación en el nuevo CGP: un desatino para la justicia colombiana [En línea]. Universidad Santo Tomás, revista virtual: via inveniendi et iudicandi, julio-diciembre 2015 [Visitado el 2018-08-10]. Disponible en internet: https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6132861.pdf [↑](#footnote-ref-16)
17. CSJ. SC-4415-2016. [↑](#footnote-ref-17)
18. CSJ. SC-1916-2018. [↑](#footnote-ref-18)
19. CSJ. SC-2485-2018. [↑](#footnote-ref-19)
20. CC, hojas sustituibles. Legis. Página 83. Como título del artículo citado. [↑](#footnote-ref-20)
21. CSJ. SC-1681-2019. [↑](#footnote-ref-21)
22. LÓPEZ B. Hernán F. Código General del Proceso, parte general, Dupré editores, Bogotá DC, 2016, p.558. [↑](#footnote-ref-22)
23. CSJ, Civil. Sentencia del 20-08-1985, referida por la SC-2485-2018. [↑](#footnote-ref-23)
24. CSJ, Civil. Sentencias: (i) El 16-06-2006, No.13373-01; y (ii) 06-08-2009, No.1994-01268-01 ambas de MP: Valencia C., entre otras. [↑](#footnote-ref-24)
25. CSJ, Civil. SC16281-2016. [↑](#footnote-ref-25)
26. SANABRIA V., Ronald de J. y YÁÑEZ M., Diego A. Juicio de admisibilidad probatoria en el CGP, En: Constitución y probática judicial, Carlos A. Colmenares U. (Coordinador), Bogotá DC, Universidad Libre y Grupo editorial Ibáñez, 2018, p.239. [↑](#footnote-ref-26)
27. UNIVERSIDAD LIBRE SECCIONAL CÚCUTA. Oralidad y escritura: El proceso por audiencias en Colombia. Ronald Jesús Sanabria Villamizar, Relaciones entre pruebas y oralidad: Experiencias penales útiles para procesos civiles, Bogotá DC, Grupo editorial Ibáñez, 2016, p.157. [↑](#footnote-ref-27)
28. ÁLVAREZ G., Marco A. Ensayos sobre el Código General del Proceso, medios probatorios, volumen III, Bogotá DC, editorial Temis SA, 2017, p.285. [↑](#footnote-ref-28)
29. BEJARANO G., Ramiro. Una mirada a la prueba pericial en el CGP, memorias del XXXIX Congreso de derecho procesal, 2018, ICDP, p.333. [↑](#footnote-ref-29)
30. CANOSA S., Ulises. La prueba en procesos orales civiles y de familia en el CGP, Módulo de aprendizaje auto-dirigido, EJRLB y CSJ, Bogotá DC, 2017, p.133. [↑](#footnote-ref-30)
31. BERMÚDEZ M., Martín., BERMÚDEZ M, Martín. Del dictamen judicial al dictamen de parte, 2ª edición, Bogotá DC, Legis SA, 2016, p.211. [↑](#footnote-ref-31)
32. ÁLVAREZ G., Marco A. Ob. cit., p.312. [↑](#footnote-ref-32)
33. CC. C-385-2015. [↑](#footnote-ref-33)