

Art .295 C.G.P



Página: 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05101311300120170002801	Ordinario	PORFIRIO DE JESUS GUTIERREZ FORONDA	LUZ OMAIRA DAVILA GRANADA	Sentencia confirmada CONFIRMA SENTENCIA APELADA. COSTAS EN ESTA INSTANCIA A CARGO DE LA PARTE DEMANDANTE. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 31 DE OCTUBRE DE 2023. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	30/10/2023			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05101311300120170002801	Ordinario	PORFIRIO DE JESUS GUTIERREZ FORONDA	LUZ OMAIRA DAVILA GRANADA	Auto señala agencias en derecho FIJA EN 1 SMLMV AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDANTE. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 31 DE OCTUBRE DE 2023. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	30/10/2023			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05282311300120190006003	Expropiación	MUNICIPIO DE VENECIA	ROCIO DE JESUS OCHOA DE SEGURO	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO DEVOLUTIVO. IMPRIME TRÁMITE ARTÍCULO 12 LEY 2213 DE 2022. CONCEDE TERMINO DE CINCO (5) DÍAS PARA SUSTENTAR RECURSO. ORDENA TRASLADO DE CINCO (5) DÍAS A CADA PARTE. DA PAUTAS DE PROCEDIMIENTO A LA SECRETARÍA Y A PARTES. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 31 DE OCTUBRE DE 2023. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	30/10/2023			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN

SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA A LAS 8 A.M. Y SE DESFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 P.M.

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
----------------	------------------	------------	-----------	--------------------------	------------	------	-------	------------


EDWIN GALVIS OROZCO
SECRETARIO (A)



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Referencia-Procedimiento: **Verbal –nulidad contrato de compraventa**
Demandante: **Porfirio de Jesús Gutiérrez Foronda y otros**
Demandado: **Luz Omaira Dávila Granada y otro**
Asunto: **Confirma la sentencia apelada.** De la nulidad
de escritura pública. / Causales / De la carga
probatoria.
Radicado: **05101 31 13 001 2017 00028 01**
Sentencia No.: **64**

Medellín, treinta (30) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por los demandantes, frente a la sentencia proferida el 27 de noviembre de 2019, por el Juzgado Civil del Circuito de Ciudad Bolívar, dentro del proceso verbal de nulidad de contrato de compraventa, instaurado por Porfirio de Jesús, Carlos Arturo, Elkin Alberto, Alba Nelly y Luz María Gutiérrez Foronda, como herederos reconocidos en la sucesión de Julio César Gutiérrez Urrego y María Rosalba Foronda Cano; Hugo Nelson Gutiérrez Serna, como heredero reconocido y en nombre y representación sucesoral de Mario de Jesús Gutiérrez Foronda dentro de la referida sucesión;

Eliana María Gutiérrez Herrera, como heredera reconocida, en nombre y representación sucesoral de José Leonardo Gutiérrez Foronda dentro de la referida sucesión; Diana Patricia Herrera, como representante legal de sus hijos menores Manyerli, Jean Leonardo, Guillermo León, Karolen Dayana y María Girley Gutiérrez Herrera, en calidad de herederos reconocidos, en nombre y representación sucesoral de José Leonardo Gutiérrez Foronda dentro de la referida sucesión en contra de Mario Antonio Granada Pérez y Luz Omaira Dávila Granada.

I. ANTECEDENTES

1. Suplicaron los demandantes, que se *“Declare que el contrato de venta del inmueble denominado Las Flores, con matrícula inmobiliaria N° 004-15913, celebrada mediante de la (sic) Escritura Pública N° Ocho (8) del 17 de enero de 2013 de la Notaría única del Círculo de Betania (...) entre JULIO CESAR GUTIERREZ ORREGO, (...) y el señor MARIO ANTONIO GRANADA PÉREZ es INEXISTENTE, por error en el inmueble objeto del negocio jurídico establecido en el poder y el inmueble objeto de la escritura ”* (folio 21, c-1).

Como pretensiones subsidiarias, rogaron:

i) Se declare que aquel contrato está afectado por nulidad absoluta, por error en el inmueble objeto del negocio jurídico establecido en el poder y el inmueble objeto de la escritura.

ii) Se declare que aquel contrato está afectado por nulidad relativa, por error en el inmueble objeto del negocio jurídico

establecido en el poder y el inmueble objeto de la escritura; consecuentemente se disponga la rescisión del contrato conforme al artículo 1741 del C.C.

iii) Se declare que aquel contrato está afectado por nulidad relativa, por falta de pago en el precio del inmueble objeto de la escritura; consecuentemente se disponga la rescisión del contrato conforme aquella norma.

iv) Se declare la resolución de aquel contrato de venta por estar afectado por nulidad relativa, por falta de pago en el precio del inmueble objeto de la escritura.

v) a. Se declare que aquel contrato es venta de cosa ajena al estar disuelta y sin liquidar la sociedad conyugal de los señores Julio César Gutiérrez Agudelo y María Rosalba Foronda Cano, al momento en que se realizó la compraventa. b. Declárese que los señores Luz Omaira Ávila Granada y Mario Antonio Granada Pérez celebraron con dolo el contrato de venta mediante escritura pública No. 8 del 7 de enero de 2013 de la Notaría de Betania. c. En consecuencia, declarar que el referido inmueble es propiedad de la sociedad conyugal ilíquida de María Rosalba Foronda Cano y Julio César Gutiérrez Urrego.

En caso de no prosperar la pretensión principal ni las subsidiarias, pidieron, se ordene: a) La restitución del inmueble objeto de la venta a la masa herencial de la sucesión de María Rosalba Foronda Cano y Julio César Gutiérrez Urrego. b) Se

ordene la cancelación de la escritura pública No. 8 del 17 de enero de 2013 de la Notaría Única de Betania. c) Se ordene la cancelación del registro de la citada escritura en el folio de matrícula 004-15915. d) Se ordene a los demandados, poseedores de mala fe, al pago de los frutos civiles y naturales producidos o que hayan podido producir desde el 17 de enero de 2013, estimados en \$174.000.000 o conforme a previa tasación pericial, debidamente indexados y se dejen a disposición de la masa herencial de los señores María Rosalba Foronda Cano y Julio César Gutiérrez Urrego.

2. En sustento de esos pedimentos, se esgrimieron los hechos que a continuación se compendian:

Julio César Gutiérrez Urrego y María Rosalba Foronda Cano contrajeron matrimonio el 23 de septiembre de 1964, según consta en el registro civil de matrimonio con serial 2976388. Esta falleció el 23 de noviembre de 1997 y aquel el 30 de julio de 2013, ambos en Salgar; siendo los actores reconocidos como herederos en la apertura de la sucesión intestada doble de Gutiérrez Urrego y Foronda Cano que se adelanta en el Juzgado Promiscuo Municipal de aquel municipio, con radicado 2015-00132.

Adujeron los actores que Julio César Gutiérrez Urrego, como cónyuge supérstite rogó la apertura de la sucesión intestada de María Rosalba foronda Cano ante el Juzgado de Familia de Bolívar, en la que fueron relacionados los bienes que el interesado señaló como integrantes de la masa hereditaria. Con

posterioridad, por auto del 11 de marzo de 2013, el mencionado despacho judicial “*decretó la terminación por desistimiento tácito del proceso de sucesión de la causante MARIA ROSALBA FORONDA CANO*” (fl. 14, c-1).

Contaron los demandantes que Julio César Gutiérrez Foronda adquirió durante la vigencia de la sociedad conyugal la finca denominada Las Flores, de la vereda Amagaseña, sector El Barroso de Salgar, con folio de matrícula 004-15913.

Informaron que Julio César Gutiérrez Foronda confirió poder especial a Luz Omaira Dávila Granada, (el 9 de febrero de 2012), para vender al señor Marco Antonio Granada Vélez el derecho de dominio y posesión del inmueble referido, acto que se formalizó mediante escritura pública No. 8 del 17 de enero de 2013, y que el precio de la venta plasmado en tal instrumento fue de \$105.600.000; que el nombre de la finca, según anotaron, fue “Alexis”, cuando lo era “Las Flores”, “*que está plenamente identificada con sus linderos, siendo confuso para ellos, que mencionaran finca Alexis con sus respectivos linderos en el poder otorgado y vendieran mediante la escritura mencionada otra con diferente nombre y linderos*” (íd.). Agregaron que él nunca les comentó que había vendido la finca Las Flores y mucho menos recibido el precio. No obstante, “*sí conocieron del interés del señor MARIO ANTONIO GRANADA PÉREZ, en adquirir la propiedad del inmueble, años después del fallecimiento de la señora MARIA ROSALBA FORONDA CANO, pero que ellos le manifestaron su desaprobación al tener en cuenta, que no todos los herederos de la causante MARIA ROSALBA FORONDA CANO, estaban de acuerdo y que la sociedad conyugal se encontraba disuelta pero ilíquida.*” (fl. 18, c-1).

Relataron que Julio César Gutiérrez Foronda fue un hombre próspero, adquirió varios bienes con el fruto de su trabajo y la ayuda incondicional de su esposa, vendiendo algunos de éstos luego de que ésta falleciera, justificando que era para cubrir las obligaciones adquiridas durante la vigencia de la sociedad conyugal. En razón de ello, pasó de tener buenos recursos económicos a depender de las ayudas por parte de sus hijos, pues eran los que le sufragaban alimentos, vestido, medicamentos y cuidado, dependiendo absolutamente de ellos.

Manifestaron los demandantes que después del fallecimiento de su padre Julio César Gutiérrez Urrego, empezaron a reunir los documentos para aperturar la sucesión, hallando que el inmueble denominado Las Flores no se encontraba a su nombre, sino de Mario Antonio Granada Pérez; también descubrieron un contrato de promesa de compra venta de aquel inmueble al que se refirieron como “Alexis”.

Ilustraron que los demandados Dávila Granada y Granada Pérez se comportan como esposos hace más de 20 años y residen en Salgar; de ahí que, les extraña: *i) que su padre Julio César haya dado poder a Dávila Granada “para realizar dicha compra (sic) en el año 2012, estando sin ningún impedimento físico” (fl. 19, c-1); ii) que se haya formalizado la venta un año después del otorgamiento del poder, (2013); iii) que la escritura se realizara en Betania cuando los tres (vendedor, comprador y apoderada) tenían su domicilio en Salgar y ahí está ubicado el inmueble; iv) “que la venta del inmueble se efectuara sin el consentimiento de mis mandantes, cuando*

estos le manifestaron al señor MARIO ANTONIO GRANADA PEREZ, cuando este se mostró interesado en adquirir la propiedad, que no estaban de acuerdo y nunca más volvió a tocarse el tema de la venta de ese inmueble.” (fl. 20, c-1) y v) que en la escritura suscrita en el 2013, se indicó que Julio César Gutiérrez Urrego recibió \$105.600.000, como pago del inmueble, cuando los últimos seis meses antes de su fallecimiento dependía económicamente de sus hijos.

Finalmente dijeron que debido “a la falta de comunicación a los herederos de la causante MARIA ROSALBA FORONDA CANO, de la venta realizada sobre el inmueble perteneciente a la sociedad conyugal y el error del inmueble objeto de venta en el poder y en la escritura, así como la falta de pago del precio en la venta, se deberá entrar a considerar si el negocio jurídico celebrado entre las partes demandadas, cumplen los requisitos para no incurrir en inexistencia, nulidad absoluta o relativa, o que se restituya el inmueble a la sucesión de los causantes por tratarse de venta de cosa ajena.” (fl. 20, c-1).

3. La demanda fue admitida mediante auto del 23 de febrero de 2017, que además dispuso notificar a los demandados y correrles traslado por el término de veinte (20) días en garantía de su derecho de defensa.

4. Los convocados fueron notificados del auto admisorio de la demanda¹ y a través de apoderado judicial la respondieron en los siguientes términos: El predio denominado Las Flores no ingresó a la masa hereditaria porque había sido enajenado por Julio César Gutiérrez Urrego con el fin de cancelar

¹ Folio 98, c-1.

las deudas que en su momento demandaban el cumplimiento, tales como hipotecas e impuestos, siendo tal situación de conocimiento de los herederos demandantes.

Ilustraron que en la escritura pública No. 160 del 8 de mayo de 1988 de la Notaría Única de Salgar, Julio César Gutiérrez Urrego y Nelson Orrego Trujillo decidieron formar un solo globo, pues se trataba de dos predios limítrofes y en tal razón, le solicitaron a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes la cancelación de las matrículas 004-0004356 y 004-14404 a cambio de la apertura de una nueva y en ese mismo acto constituyeron hipoteca abierta de primer grado a favor del Banco Cafetero sobre el inmueble, fijándose \$7.000.000 como “*cuantía indeterminada*”.

Que mediante la escritura pública 4461 del 31 de octubre de 1991 de la Notaría Cuarta de Medellín, Nelson Martín Orrego Piedrahita actuando en nombre de su padre Nelson Orrego Trujillo, “(a través del poder general, Escritura Pública No. 3724 del 9 de agosto de 1988)” (fl. 108, c-1), transfirió el derecho de cuota del 50% sobre el inmueble situado en Salgar, paraje El Barroso, denominado “Las Flores”. Según el referido acto solemne, “se efectuó la compraventa de la mitad de la parte del sr. JULIO CESAR GUTIERREZ URREGO al sr. NELSON ORREGO TRUJILLO” (Fl. 103, c-1), estando Luz Omaira Dávila Granada facultada para firmar la escritura en nombre y representación de aquel, así como también la de efectuar la tradición en cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita por las partes el 3 de abril de 2003.

Precisaron que en la escritura pública No. 160 del 8 de mayo de 1988 de la Notaría Única de Salgar, el predio denominado Las Flores fue englobado, lo que no impide que el vendedor lo identificara o denominara con el nombre “Alexis”, ubicado en el paraje la Amagaseña para 1988 y para el 2003 es la vereda con el mismo nombre o La Clara o El Barroso, todos corresponden al mismo sitio y son de Salgar; entonces, Julio César Gutiérrez Urrego estaba vendiendo el predio englobado a Mario Antonio Granada Pérez, según el certificado de libertad con folio de matrícula 005-29622, en el que se relaciona la matrícula de origen 004-15913.

Manifestaron que de la venta que da cuenta la demanda, se enteró Orbey Rios, porque a este se la ofreció don Julio César, con el objeto de pagar una deuda en Bancafé, hoy Davivienda; incluso, Porfirio de Jesús Gutiérrez Foronda fue uno de los primeros que se enteró de ese negocio, porque era el que vivía en la finca y le tocó desocupar cuando Mario Antonio Granada Pérez la adquirió; que al igual, tuvo conocimiento de ello, Aura Matilde, Carlos Arturo, Elkin Alberto, Alba Nelly, Luz María Gutiérrez Foronda (todos herederos), además sabían los motivos por los cuales se le vendió a Granada Pérez, desde que se inició la sucesión de María Rosalba Foronda Cano.

Se opusieron a la prosperidad de las pretensiones principal y subsidiarias y como excepciones de mérito, formularon las denominadas:

i) “*Existencia del acto o negocio jurídico*”, fundada en que el negocio jurídico celebrado por Julio César Gutiérrez Urrego y Mario Antonio Granada Pérez, cumple con los elementos esenciales para su existencia, con los requisitos legales para la validez de tal acto.

ii) “*Inexistencia de las causales de nulidad en el negocio jurídico*”, porque no se dan los presupuestos del artículo 1741 del C.C. frente a la pretensión de nulidad absoluta por ilicitud del objeto; que el negocio jurídico no recayó sobre ámbitos prohibidos o por fuera del comercio. Tampoco se halla en causal de nulidad relativa porque los contratantes gozaban de plena capacidad y el consentimiento estuvo exento de vicios. El vendedor entregó el inmueble al comprador, otorgó escritura pública y transfirió el dominio, perfeccionando el contrato de promesa de compraventa (artículos 1752 al 1755 del C.C.).

iii) “*Prescripción*”, fincada en que la promesa de compraventa se realizó el 1 de abril de 2003 y se formalizó mediante escritura pública el 17 de enero de 2013, es decir, 9 años, 9 meses y 16 días después. La presente demanda de nulidad de contrato fue admitida el 23 de febrero de 2017, habiendo transcurrido 4 años, 1 mes y 6 días de haberse protocolizado aquel negocio jurídico; que entre la fecha de la promesa del contrato y la de la admisión de la demanda, transcurrieron 13 años, 10 meses, 22 días. Por lo que, conforme al artículo 1750 del C.C. acaeció la prescripción de la acción rescisoria, que es de 4 años.

iv) *“El pago”*, en cumplimiento del precio pactado en la promesa de compraventa, Mario Antonio Granada Pérez realizó consignaciones al banco acreedor hipotecario, dinero en efectivo y pago de deudas del Gutiérrez Urrego (predial, servicios funerarios, préstamos y suministro de materiales).

v) *“Temeridad y mala fe de la parte demandante”*, que los herederos eran conocedores de la venta del predio denominado Las Flores o Alexis desde antes del 15 de octubre de 2003, tal como obra en el poder otorgado por las partes interesadas para iniciar el proceso de sucesión intestada de la causante María Rosalba Foronda Cano; aun así, presentan esta demanda luego de transcurrido más de 14 años.

5. Continuando la secuencia procesal correspondiente, fue celebrada la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. y surtida la etapa de conciliación sin lograrse acuerdo entre las partes; a consecuencia de lo cual, fue practicado el interrogatorio a las demandantes, se abrió paso al saneamiento del proceso, a la fijación del objeto del litigio y al decreto de las pruebas solicitadas, que fueron evacuadas en cuanto hubo interés de las partes. Posteriormente, fueron convocados los litigantes conforme al artículo 373 ibídem, para audiencia de alegaciones y sentencia.

Finalmente, fue proferida la decisión de fondo que por vía de apelación estudia la Sala.

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

La *A quo* declaró probadas las excepciones de existencia del acto o negocio jurídico, pago e inexistencia de causales de nulidad del contrato; negó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a los demandantes, a favor de los demandados.

Centrándose en el caso concreto, la juez de la causa consideró que está demostrado que los señores Julio César Gutiérrez Urrego y María Rosalba Foronda Cano contrajeron matrimonio el 23 de noviembre de 1964 y estando vigente la sociedad conyugal, aquel adquirió la finca denominada Las Flores, de la vereda La Amagaseña de Salgar, con folio de matrícula 004-15913; al igual, está demostrado que aquella falleció el 23 de noviembre de 1997 y en 1998 Gutiérrez Urrego a través de apoderada presentó demanda sucesoria en el Juzgado de Familia de Ciudad Bolívar, culminado por desistimiento tácito mediante auto del 11 de marzo de 2013, *“y si bien es cierto se dijo en el libelo introductor que el bien inmueble relacionado anteriormente había sido relacionado como bien relicto, también lo es que a folio 179 del dossier obra poder otorgado por alguno de los hijos (...) en donde aquellos facultan (...) para que tramite el referido proceso sucesorio y en el citado documento se deja constancia expresa de que la finca denominada Los Aleces, ubicada en el paraje La Clara, ya fue vendida con la aceptación de aquellos, al señor Mario Granada y que dicha venta se realizó para el pago de deudas que dejó la causante”* (Min. 27:10”). También se demostró que entre los señores Julio César Gutiérrez Urrego y Mario Antonio Granada Pérez celebraron el 1 de abril de 2003 un contrato de promesa de

compraventa, aquel como promitente vendedor y este como promitente comprador, sobre el inmueble ya referido, pactando como precio \$70.000.000, pagaderos: \$10.000.000 de contado y 6 cuotas anuales de esa misma cuantía, la primera para pagar el 1 de abril de 2004 y así sucesivamente; acordando además, que la deuda hipotecaria y el valor de impuestos, sería cancelado por el promitente comprador; igualmente, fue pactado que tal acto se elevaría a escritura pública el 10 de enero de 2004 en la Notaría Única de Salgar. Finalmente, quedó consignado que el promitente comprador recibió a satisfacción el inmueble objeto del contrato en la misma fecha en que celebraron dicho negocio jurídico.

Ilustró la juez de primera instancia, que el señor Julio César Gutiérrez Urrego le otorgó poder especial a Luz Omaira Dávila Granada, para que en su nombre y presentación diera en venta el inmueble con folio de matrícula 004-15913, con facultades, además, para firmar la escritura pública, precisando en ese acto, que dicho inmueble tiene relación directa con la promesa de compraventa referida. En efecto, al proceso fue aportada copia de la escritura pública No. 8 del 17 de enero de 2013, que formalizó aquella promesa de compraventa.

Que en relación con aquel poder, se alegó en la demanda, que tenía como objeto que Dávila Granada vendiera la finca denominada Alexis, pero en aquella escritura, enajenó la denominada Las Flores, considerando los actores que son ostensiblemente diferentes y en razón de ello, *“aluden que ante el error en ese inmueble se debe declarar que el contrato de compraventa es*

inexistente, o en su defecto, que el contrato de compraventa está afectado de nulidad absoluta o en su defecto de nulidad relativa (...) todas estas causales de nulidad están fincadas en el mismo error, en la denominación del inmueble prometido en venta” (Min. 31:43”).

Manifestó la A quo que para establecer aquel error endilgado al acto solemne, designó de oficio a un perito topógrafo, a fin de que determinara si el inmueble que da cuenta el poder especial otorgado por el señor Julio César Gutiérrez Urrego a Luz Omaira Dávila Granada es el mismo que ilustra la escritura pública; y en efecto, aquel auxiliar de la justicia informó que *“la finca Alexis o Las Flores ubicada en la vereda La Amagaseña, sector El Barroso del municipio de Salgar es la misma identificada, alinderada y medida por el suscrito, con matrícula inmobiliaria 004-15913”* (Min. 31:40”) y en la etapa de la contradicción de la experticia, el perito reafirmó que el inmueble que da cuenta el poder se trata del mismo que indica la escritura pública.

Bajo ese entendido, concluyó la juez de la causa que el inmueble denominado Las Flores es el mismo nombrado como Alexis; *“no podemos hablar de que es un inmueble diferente porque es que la identificación del mismo ante el folio de matrícula inmobiliaria es exactamente igual. En virtud de lo anterior se despacha de manera desfavorablemente la pretensión principal de inexistencia del contrato y la segunda y tercera pretensión subsidiaria consistente en nulidad absoluta y nulidad relativa”* (Min. 35:40”). Al igual desestimó la pretensión que alude a la venta de cosa ajena.

En cuanto al pago del precio de la venta, afirmó la A

quo que está demostrado con la prueba documental y oral recaudadas, que el demandado pagó un precio superior a \$70.000.000 acordado en la promesa de compraventa y de ahí la diferencia con la escritura pública, puesto que al haberse pagado un valor mayor (\$105.600.000), los contratantes consideraron así plasmarlo en el acto solemne, además porque coincide con el avalúo catastral y es costumbre de los contratantes dejar éste en los actos solemnes.

III. LA APELACIÓN

a) De los reparos y sustentación de la alzada en primera instancia. La decisión fue impugnada por la apoderada de los demandantes, que en pro de su revocatoria, argumentó:

1. *“Dentro del proceso no se logró probar por la parte demandada el pago total del precio que se pactó dentro de la promesa de compraventa; pues si bien es cierto que el demandado aportó unas letras de cambio, unas facturas, pagos funerarios, los mismos no son los correspondientes para determinar que con éstos se pagó la totalidad de \$70.000.000 pactados en una promesa de compraventa entre el señor Julio y el señor Mario.”* (hora 1:00:00). Más adelante, agregó que *“los testimonios que se rindieron (...) principalmente se enfocan en el testimonio rendido por una de las hijas del señor Julio Cesar, la cual dice haber participado o haber estado presente al momento en que se realizó este negocio o este contrato realizado con el señor Mario y el señor Julio César, su padre; por lo que se manifestó fue la única testigo que estuvo presente, toda vez que ella aduce que siempre vivió con su padre, que siempre estuvo en todos sus negocios, aduce que el negocio se hizo por \$14.000.000 y que este dinero fue entregado por el señor Mario al señor Julio. Así mismo, no es claro*

que se hace un negocio de promesa de compraventa por \$70.000.000 y al momento de hacer todas las solemnidades ante notaria, el precio varíe ya no por \$70.000.000, sino por \$105.600.000. (...) No quedó debidamente probado que el notario haya manifestado que el negocio se tenía que hacer por ese valor (...) no hay esa voluntad del notario de decir o manifestar que no realizará el acto jurídico denominado éste en promesa de compraventa ya a pasar a escritura sino se hace por el valor de \$105.600.000. Siendo así, si este fue el valor a cancelar, que este fue el valor que se recibió, dentro de la prueba que se aportó porque es carga procesal; la carga en este caso la tenía la parte demandada de demostrar que realmente se canceló en su totalidad; entonces no estaría satisfecho el pago porque en las pruebas aportadas no consta que se haya pagado o cancelado a satisfacción la suma de \$105.600.000.” (Hora 1:04:28”).

2. “No se le puede dar existencia a un negocio, a un contrato que no cumplió con todos los requisitos exigidos por la ley civil; además, cuando el perito se acercó al despacho a rendir testimonio, él mismo manifestó que ni siquiera por costumbre la propiedad se ha conocido con el nombre de Alexis, sino que por siempre llevó el nombre Las Flores. (Hora 1:01:03”).

b) De lo actuado en segunda instancia. Conforme a las facultades otorgadas por el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, fue garantizado el término para que la parte demandante sustentara la alzada por escrito, en sede de segunda instancia. De tal prerrogativa no hizo uso la parte apelante; ello no impidió la continuidad de la actuación, en razón a que la impugnación fue suficientemente sustentada ante la Juez de primer nivel.

IV. CONSIDERACIONES

1. En honor al principio de consonancia que guía las apelaciones, el estudio que avoca la Sala se limitará a la materia de inconformismo, bajo el entendido que lo no impugnado ha recibido la venia de las partes. Artículos 320 y 328 del C.G.P.

2. No encuentra la Sala en el caso que se somete a su consideración, reparo respecto de los presupuestos procesales ni de los necesarios para comparecer a juicio, porque tanto los demandantes como los demandados tienen vocación para ser titulares de derechos y obligaciones y obrar como reclamantes y reclamados, no muestran incapacidad que de tal posibilidad los sustraiga y la demanda fue formulada en cumplimiento de los requisitos de ley, por una acción reglada que así lo permite, además, la juez que conoció el asunto está investida de jurisdicción para resolver conflictos en nombre del Estado colombiano y tiene asignada la competencia para conocer de asuntos como el que se trata, al igual que la tiene el Tribunal para definir en segunda instancia en su condición de superior funcional de la Juez que profirió el fallo. Ha de destacarse adicionalmente que las partes fueron representadas por sendos profesionales del derecho que avalan su comparecencia al proceso.

3. Problema jurídico. Fijado el marco dentro del cual se desarrolló la controversia, así como el sentido de la sentencia impugnada y las razones de inconformidad de la censora, y a fin de imprimirle un orden lógico al desarrollo del recurso, se extraen como problemas jurídicos para efectos de determinar la prosperidad o no de la alzada, los siguientes:

3.1. Teniendo en cuenta que la parte demandante cuestionó que los demandados no lograron probar el pago total del precio que se pactó en la promesa de compraventa, habrá de establecerse si con las pruebas oral y documental recolectadas, quedó acreditado que en efecto éste fue cancelado, en cuantía de \$70.000.000 como lo acordaron en tal acto, o los \$105.600.000 que documenta la escritura pública N° 8 del 17 de enero de 2013.

3.2. Al igual se establecerá si el inmueble determinado en el escrito de poder especial otorgado por Julio César Gutiérrez Urrego a Luz Omaira Ávila Granada, es el mismo de que da cuenta el acto jurídico solemnizado en aquella escritura.

4. Los temas concretos de la apelación

Cabe advertir de entrada, que la argumentación planteada en el recurso omitió atacar de manera directa las razones jurídicas empleadas por la sentenciadora para adoptar la decisión adversa a las pretensiones subsidiarias, puesto que ningún ejercicio de refutación hizo frente a ellas. Por lo que la Sala sólo puede y debe enfocarse, en lo que concierne a la existencia o no del negocio jurídico contenido en la escritura pública No. 8 del 17 de enero de 2013; según el reproche de alzada, porque no fue demostrado el pago del precio pactado y hubo error en la denominación del inmueble.

4.1. Reparó No. 1. Infundado. Como lo indicó la juez de primera instancia, quedó probado que Mario Antonio Granada

Pérez pagó a Julio César Gutiérrez Urrego el precio del inmueble acordado en la promesa de compraventa; en el proceso reposan los siguientes documentos, que así lo demuestran:

i) En el folio 66 del cuaderno principal, se observa el documento rotulado “*CONTRATO SOBRE PROMESA DE VENTA DE UN LOTE DE TERRENO*”, de donde, Julio César Gutiérrez Urrego prometió venderle a Mario Antonio Granada Pérez “*Un lote de terreno (...) de unas cien cuadras (...) situado en el paraje La Amagaseña (...) conocido con el nombre de Alexis (...) en la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (...), justo precio y verdadero valor del contrato (...)*”. Acordaron los contratantes que aquella suma se cancelaría así: **\$10.000.000 a la firma del escrito, 1 de abril de 2003**, manifestando el promitente vendedor, “*tener recibido de contado y a su entera satisfacción*”; los restantes \$60.000.000, “*serán cancelados en contados de a \$10.000.000,00 anuales cuyo primer contado será cancelado el día primero de abril del año 2004, y así sucesivamente en cada primero de abril de los años subsiguientes (...)*”; advirtieron los contratantes, “*Que sobre el lote de terreno que se da en venta pesa un gravamen hipotecario a favor del Banco, hipoteca ésta que será cancelada por el señor Gutiérrez Urrego. Sobre el mismo inmueble existe una deuda por concepto de Catastro, deuda ésta que será cancelada por el Comprador Granada Pérez cuya suma de dinero por este concepto será descontada del capital que Granada Pérez queda debiendo a Gutiérrez Urrego*” (Se resalta).

ii) Entre los folios 63 a 64, se observa la escritura pública N° 8 del 17 de enero de 2013 de la Notaría Única de Betania, que formalizó aquel contrato prometido; en este acto, el vendedor fue representado por apoderada especial, acordándose

según cláusula “CUATRO: Que hace la venta por la cantidad de CIENTO CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$105.600.000,00), que su poderdante declara tener recibidos conforme a manifestación expresa contenida en el poder otorgado.” En renglones finales de este acto, quedó plasmado: “CERTIFICADO CATASTRAL DONDE FIGURA EL PREDIO 2040000050006100000000. AVALUO \$ (sic) TOTAL \$105.514.230”.

iii) A folio 124 del expediente, reposa certificación que emana Davivienda, indicando que el crédito desembolsado en octubre de 1998 a Julio César Gutiérrez Urrego, se encuentra cancelado desde el 28 de agosto de 2007. Anexo a ésta, fue aportado documento del 1 de abril de 2013, membreteado y firmado por el Coordinador de Servicio al Cliente de la empresa Central de Inversiones S.A. -C/SA, autorizando la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble con folio de matrícula 004-15913, siendo ésta solicitada por Mario Granada, en cuantía de \$7.000.000 (así lo indica el referido documento visible a folio 125).

iv) En el folio 126, se halla una consignación realizada el 1 de abril de 2003, por el señor Julio César Gutiérrez a Bancafé, por \$5.700.000.

v) Desde los folios 133 a 148, se avizoran 16 letras de cambio en las que Julio César Gutiérrez se obligó pagarle a Mario Granada, un total de \$66.912.400, según se relaciona:

Valor	Fecha de creación
\$7.615.000	17 de enero de 2004
\$1.375.000	10 de mayo de 2004
\$915.000	15 de junio de 2004
\$12.000.000	28 de febrero de 2005
\$1.400.000	28 de abril de 2005
\$1.650.000	3 de junio de 2005
\$3.205.000	7 de agosto 2005
\$4.400.000	20 de enero de 2006
\$1.100.000	16 de abril de 2006
\$2.600.000	18 de junio de 2006
\$2.000.000	6 de agosto de 2006
\$1.791.000	21 de mayo de 2007
\$12'760.000	28 de agosto de 2007
\$1.200.000	20 de abril de 2008
\$12.676.000	10 de junio de 2008
\$225.400	15 de junio de 2008

vi) Entre los folios 150 a 153, se otean 4 recibos que documentan abonos realizados a la Casa de Funerales La Asunción, por concepto del funeral del señor José Leonardo Gutiérrez (hijo de Julio César Gutiérrez Urrego), por un valor de \$1.800.000; obligación respaldada en el pagaré visible a folio 149, suscrito por Julio César Gutiérrez Urrego, como deudor y Mario Granada, como codeudor solidario. Aquellos pagos a la acreedora se hicieron a través de Granada Pérez, en las siguientes cuantías y fechas:

Valor	Fecha de pago
\$500.000	1 de marzo de 2009
\$500.000	8 de marzo de 2009
\$400.000	15 de marzo de 2009
\$400.000	24 de marzo de 2009

vii) En el folio 154, el Departamento de Antioquia – Tesorería de Rentas Municipales, expide el 30 de diciembre de 2003, un comprobante de caja a Julio César Gutiérrez Urrego, por concepto de impuesto predial por \$4'834.913.

viii) Se observa en el folio 155, la factura No. 00045499 expedida por el Municipio de Salgar, que documenta el

pago del impuesto predial unificado del predio denominado Las Flores, por \$10'278.213, con constancia de cancelación el 13 de enero de 2013.

ix) Entre los folios 156 a 176, se observan 21 facturas, rotuladas *Depósito Torremolinos*, que documentan préstamos personales e insumos para la construcción, firmadas por el señor Julio Gutiérrez y una de ellas por su hija Aura Matilde Gutiérrez, por un total de \$6.203.300. Por lo que se pasan a relacionar las que fueron aceptadas por aquellos², así:

Valor	Fecha factura
\$269.000	5 de marzo de 2012
\$60.500	11 de enero de 2012
\$22.000	22 de agosto de 2011
\$139.800	10 de julio de 2011
\$999.000	19 de junio de 2011
\$1.472.100	1de mayo de 2011
\$575.600	24 de marzo de 2011
\$55.800	21 de marzo de 2011
\$496.000	20 de marzo de 2011
\$68.000	17 de marzo de 2011
\$150.000	15 de marzo de 2011
\$159.500	15 de marzo de 2011
\$162.500	28 de febrero de 2011
\$450.000	26 de febrero de 2011
\$150.000	25 de febrero de 2011
\$256.000	22 de febrero de 2011
\$11.500	21 de febrero de 2011
\$706.000	16 de febrero de 2011

Emerge con claridad, que en contravía de sus propios argumentos de defensa, la parte demandada sí hizo el pago del precio pactado en la promesa de compraventa, mismo que fue ajustado en el contrato de compraventa conforme al avalúo catastral, como fue demostrado con la prueba documental relacionada cautelosamente en los ítems anteriores. Y aunque la

² Tres de ellas no fueron aceptadas, por lo que no se incluyen.

parte demandante al descorrer el traslado de la excepción de pago formulada por los accionados, dijo que “*nunca tuvieron conocimiento de dicho pago*” (fl. 201, c-1). No negaron entonces que los pagos alegados y debidamente documentados por la parte demandada, fueron, en efecto realizados; incluso, ninguno de los documentos que respaldan dichos pagos les generó duda, ni fueron objeto de tacha de falsedad.

A propósito, en la misma oportunidad procesal, cuando descorrieron el traslado de las excepciones, los demandantes manifestaron “*que el señor JULIO CÉSAR GUTIÉRREZ URREGO dependía económicamente de mis representados, durante los últimos años, y durante la época en la que según cuentan los demandados se hizo efectivo el mismo.*” (íd.) Ello para significar que, si Gutiérrez Urrego recibió del promitente comprador el precio acordado en la compraventa, no tendría razón de ser, que para los últimos días de su existencia tuviera que depender económicamente de ellos.

Aquella sospecha de que si el dinero lo recibió Julio César, ¿por qué entonces, terminó sus últimos días en una situación económica tan deplorable? La respuesta está clara porque los mismos demandantes que comparecieron a rendir declaración de parte, al unísono ilustraron que aquel, padre para algunos, abuelo y suegro para otros, tenía muchos enredos, significando con ello, las deudas que lo involucraban; así, **Porfirio de Jesús Gutiérrez Foronda** manifestó que su padre al final tuvo una mala situación económica, “*entonces, ya empezó como a vender la finca de allá, la del señor de arriba del Barroso, esa se llama El Descuelgue, se la vendió a Ramón Bolívar*” (Min. 17:18”); coincidió **Carlos Arturo**

Gutiérrez Foronda, con aquel, cuando contó que “*en una conversación con él (refiriéndose a su padre), me dijo: estoy debiendo una plata de impuestos de una finca o de las fincas, no sé; (...) en ese sentido sí tenía conocimiento de que tenía unas deudas (Min. 26:41)*”, y luego, cuando se le puso de presente un escrito de poder que obra en el expediente³, para que reconociera su firma, reiteró que “*en ese caso, mi papá me dijo que era para vender una propiedad para pagar unas deudas. Yo le dije: si es para eso, yo le concedo la firma (...)*” (Min. 29:27”); con más rigurosidad aseveró **Luz Marina Gutiérrez Foronda**, que su padre estaba inundado de deudas, de ello sabía porque, como lo afirmó, era muy allegada a su padre, aunque no sabe si éste recibió dineros por alguna venta, aseguró que sí tenía conocimiento de sus “*bastantes deudas, yo sé que debía mucho (...) Él siempre le decía a uno que había deudas, eso era lo que me contaba*” (Min. 45:39”). Por su parte, **Elkin Alberto Gutiérrez Foronda, Hugo Nelson Gutiérrez Serna y Diana Patricia Herrera** (nieto el primero, hijo el segundo y nuera la última), fueron contestes en manifestar que no estaban enterados de las deudas de Gutiérrez Urrego, porque “*Mi papá a uno no le decía así cosas y uno tampoco le preguntaba*” (Min. 35:44”); dijo Elkin que con él no se hablaba de sus negocios porque no le gustaba comentar sus cosas, mejor dicho, “*sólo me hablaba para darme consejos y no se hablaba de nada más con él*”; aunado que era “*un hombre reservado y nunca se enteró de sus negocios*”, así lo calificó la nuera.

De esta situación de endeudamiento y de precaria condición económica por la que estaba pasando don Julio César antes de su fallecimiento, también fue relatada por el yerno de este,

³ Con fines de iniciar la sucesión de su madre.

señor **Iván de Jesús Gutiérrez Jaramillo**, quien en su testimonio ilustró que sus nietecitos lo llamaron y le pidieron que le ayudara al “*papito*” (refiriéndose a don Julio César) que estaba aguantando hambre, ahí fue cuando se enteró que estaba mal económicamente y sólo tenía deudas. No muy distante de este dicho, afirmaron los amigos más cercanos de don julio, **Carlos Emilio Montoya Cano**, que aquel vendió las fincas Bellavista, La Santa Luisa (Porfirio se quedó con esta finca, él la desembargó), las tenía embargadas y para no dejarlas rematar decidió venderlas; también le vendió a Mario Granada en \$70.000.000 la finca Los Pinos o Las Flores, en el 2000, 2002 o 2003, porque estaba muy endeudado, eso le contó Julio; a su vez, **José Liliam Vanegas Osorio**, también amigo de Julio, dijo que este había vendido a Mario en el 2003, una de sus cuatro fincas, la que queda en la Amagaseña, le dicen Los Pinos, porque debía una plata al banco.

Ahondó la testigo **Aura Matilde Gutiérrez Foronda**, en clarificar y coincidir en su dicho, que su padre Julio César estaba muy endeudado antes de morir, incluso, cuando ya estaba muy enfermo e ordenaba fuera donde Mario para que le mandara plata, la última vez le mandó \$2.000.000. Cree que Mario le dio más de la cuenta a su padre por la finca. Terminó aduciendo que no entiende por qué demandaron al señor Mario, que él pagó la finca, que su padre la tuvo que vender porque tenía muchas deudas en ella (impuestos e hipotecas) y que si no la vendía “*se la arrebatara el banco*”. Esto lo sabe directamente porque fue la que se quedó con su padre hasta su muerte.

Más allá de esta circunstancia, lo que han hecho los demandados en realidad es ratificar con la prueba documental y sus dichos vertidos en la declaración de parte, que sí hubo el pago de la venta del inmueble que involucra este trámite, incluso, en la cuantía acordada en el acto solemne, como se ilustró en párrafos anteriores. Precisamente, el comprador, señor **Mario Antonio Granada Pérez**, afirmó que le compró a su amigo Julio César Gutiérrez Urrego, en el 2003 la finca denominada Las Flores, también llamada como los Alerces o Los Pinos o los Alexis; que esa finca se la ofreció muchas veces, “yo le dije siempre que esa finca no me interesaba, cuando un día se apareció y me contó que la había vendido, que se la vendió a un muchacho (no recuerdo muy bien el nombre de él) (...) se la vendió a dos hermanos, que hacía rato los estaba esperando y como que le iban a quedar mal, ya había hecho el negocio, recibió una parte de plata, no recuerdo, como dos millones (...), pero que tenía que llevar una plata porque esa finca se la iba a embargar Davivienda (...), estaba desesperado porque esa gente no llegaba. Me dijo: Mario cómpreme esa finca, si esa gente me queda mal yo no puedo dejar embargar esa finca; le dije: Julio no me interesa y me insistió muchas veces, que si esa gente no le cumplía él tenía que hacer cualquier tipo de negocio, pero que él no podía dejar perder esa finca porque él tenía muchos problemas, muchos enredos, muchas cosas (...) Entonces, él se fue y al otro día volvió (...) que hiciéramos el negocio, le dije: Julio yo le voy a hacer una propuesta si le interesa, (...) de la propuesta que le voy a hacer, converse con toda la familia (...) vaya averigüe el negocio y si ve que le conviene, venga para que conversemos; después volvió y me dijo: Mario vamos a hacer el negocio como usted me dijo. El me dijo que tenía que llevar una plata al banco urgente, yo no recuerdo muy bien en este momento (cuánto fue la plata) yo personalmente le llevé la plata al gerente, como él estaba tan enredado, (esa plata) era para abonarle a una deuda que él tenía en Davivienda (antes, Bancafé), de una hipoteca (...) Las condiciones del negocio es que yo le sigo pagando la plata anualmente (...) la venta la pactamos en

ese momento en \$70.000.000. Quedamos que le pagaba de a \$10.000.000 cada año, la primera cuota fue ahí en ese momento cuando le llevamos la plata al gerente (...) En ese mismo que hicimos el negocio, llevamos la plata a Davivienda. De ahí en adelante, él llegó y me decía que debía una plata no sé dónde, de decía, Mario necesito un millón, necesito dos millones, necesito tanto (...) y era seguido. Aquí hay una hija de él que es testiga, tal vez ella fue por plata. Julio pero es que nosotros tenemos un compromiso; Mario usted no me puede dejar embalado (...) De todas manera él fue recibiendo la plata (...) de todas maneras ese señor mantenía mucho enredo (...) yo le decía: le voy a dar esta plata y de todas maneras usted me firma unas letricas para que usted sepa que yo le di esta plata, yo le voy a dar tanta plata, le voy a abonar (...) la finca se la pagué antes de la fecha" (Hora 1:06':40'') y no se suscribió la escritura al momento del pago total porque él debía impuestos, tenía que tener los paz y salvos de todos los impuestos de todas las fincas que él tenía, por eso no les hicieron las escrituras; rogaron en el municipio para que hicieran los impuestos individuales, para el caso de la finca que había comprado, pero no lo logran, hasta que llegó una alcaldesa y con ella sí fue posible. Aclaró que el negocio lo hicieron por \$70.000.000 y cuando fueron a hacer la escritura, uno siempre quiere que los impuestos sean más baratos, él le decía que hicieran la escritura por poquitica plata, pero "yo le dije que eso había que hacerlo por lo correcto y lo correcto es por \$105.000.000 (...) yo ya le quise dar más plata a él, fue porque él estaba demasiado enredado (...) y tenía muchas deudas" (hora 1:19':00''). Aseguró que en el 2007 canceló ante Davivienda la hipoteca que pesaba sobre el inmueble; el en 2013 canceló un gravamen sobre el inmueble; al igual pagó un servicio de funeraria por la muerte de un hijo de don Julio, le sirvió de fiador; también pagó los impuestos prediales de la finca Las Flores. Explicó que las facturas que hay en el expediente corresponden a su ferretería, es que el señor Julio

hizo una casita en una de sus fincas, en Montebello, para ello pidió materiales, lo que se compensó con el mismo negocio.

Por su parte, **Luz Omaira Dávila Granada**, contó los pormenores de la negociación que el señor Julio César Gutiérrez hizo con su esposo, precisando que a Mario le tocó pagar las deudas que aquel tenía en el banco y otras, para poder hacer las escrituras, asegurando que por esa finca tuvo que pagar más de los \$70.000.000 acordados en la promesa de compraventa, porque las deudas de don Julio superaron este monto, pues las deudas eran por hipoteca, impuestos, funeral y facturas que documentan materiales para la construcción y préstamos.

Antes bien, como dijo la funcionaria de primer grado, quedó demostrado en el proceso con la prueba documental y oral recaudadas, que el demandado pagó un precio superior a \$70.000.000 acordado en la promesa de compraventa y de ahí la diferencia con la escritura pública.

4.2. Resuelto lo anterior, prosigue la Sala con el análisis del **Reparo No. 2**. No triunfa este reparo. El reproche se orienta en que el inmueble determinado en el escrito de poder especial otorgado por Julio César Gutiérrez Urrego a Luz Omaira Ávila Granada, es diferente al que da cuenta el acto jurídico solemnizado en la escritura pública n° 8 del 17 de enero de 2013.

Ya al examinar la prueba pericial visible entre los folios 270 a 273 del expediente, el perito topógrafo, señor **Miguel**

Castro Zamora, indicó que el inmueble objeto de la experticia se denomina “*Las Flores o Alexis*”, ubicado en la vereda la Amagaseña del sector El Barroso de Salgar, (lo describió por sus linderos). Preciso:

“En cuanto al predio indicado en la escritura N° 08 de enero 17 de 2013 de la Notaría de Betania, SI es el mismo lote que habla tanto la escritura como en la promesa de compraventa” (fl. 272. Mayúscula sostenida del texto). Concluyó que “*La finca Alexis o Las Flores, ubicada en la vereda la Amagaseña, sector el Barroso del municipio de Salgar, es la misma identificada, alinderada y medida por el suscrito con MATRICULA INMOBILIARIA (HOY) N° 005-29625*” (íd.) Como anexos a lo afirmado, aportó el levantamiento planimétrico del predio referido y sus fichas prediales, para indicar con contundencia, que con base en estos documentos, “**el predio Las Flores o predio Alexis, es el mismo, pues no existe ficha predial diferente**” (Se resalta, folio 273).

Luego, para la contradicción de su experticia, fue citado a la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P., en ésta reiteró en su declaración, que el inmueble denominado Alexis es el mismo predio conocido como Las Flores; pero aquel no es conocido con aquella denominación en la región, es más conocido con este último nombre. Contó que verificó los linderos y áreas del inmueble con equipos sofisticados, a través de GPS y satelital, con esta técnica pudo concluir que se trata del mismo inmueble descrito en la promesa de compraventa y en el poder especial que el señor Julio César Gutiérrez Urrego le otorgó a la señora Luz Omaira Dávila Granada.

Coincide la prueba oral recaudada en su gran mayoría, que el Gutiérrez Urrego tenía cuatro inmuebles, entre ellos el denominado Las Flores, pero que también le decían Los Pinos o Los Alerses, así lo expresaron Carlos Arturo el hijo de aquel y Mario Antonio Granada Pérez; Hugo Nelson Gutiérrez Serna dijo que se llamaba Las Flores o Los Pinos; Iván de Jesús Gutiérrez Jaramillo, dijo haber laborado para el difunto Gutiérrez Urrego en todas sus cuatro fincas, indicando que la que ocupa la atención la denominaban *“Los Pinos, en la Amagaseña, que se llama Las Flores”*, precisando que *“Esta última es la que compró Mario Granada.”* Coincidió Aura Matilde Gutiérrez Foronda que aquel, en manifestar que el predio denominado *“Los Pinos que se la vendió a Mario Granada, esta finca siempre la llamaron Las Flores.”* Y José Liliam Vanegas Osorio, afirmó que una de las cuatro fincas de don Julio, le fue *“vendida a Mario Granada, la que queda en La Amagaseña, le dicen Los Pinos.”* Indistintamente, como la hayan denominado, ello no desfigura lo que juiciosamente halló el auxiliar de la justicia, que con su conocimiento especializado (topógrafo) como lo acreditó, determinó con contundencia que en los actos que da cuenta la demanda, (poder especial, promesa de compraventa y contrato de compraventa) refieren al mismo inmueble; además, el dictamen fue acompañado de los documentos que le sirvieron de fundamento al auxiliar de la justicia, tales como escrituras públicas por él relacionadas, los certificados de tradición y libertad, levantamiento planimétrico del predio y fichas prediales.

En adición, se dio estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 231 del C.G.P., según auto visible a folio 300 del

expediente, para efectos de la contradicción del dictamen; aunado a que, como se indicó, el perito asistió a la audiencia de juzgamiento, para tales efectos, sin que la parte que pudiese sentirse agraviada con su experticia, procediera de la manera que conforme a derecho le correspondía.

5. Las decisiones finales. *i)* Se impondrá la confirmación en su integridad del fallo de primer grado que aquí se revisa por vía de apelación y *ii)* Se condenará en costas en esta instancia, a la parte demandante, porque fracasa en su alzada (artículo 365, num. 3 del C.G.P.), a favor de los demandados. La liquidación de costas se sujetará, en primera instancia, a lo previsto en el artículo 366 ejusdem, las agencias en esta instancia se fijarán por el magistrado ponente en auto posterior.

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL – FAMILIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A :

PRIMERO: *Confirmar* la sentencia de fecha, contenido y procedencia conocida, por los argumentos expuestos en la parte motiva.

SEGUNDO: Se condena en costas en esta instancia, a la parte demandante y a favor de los demandados. La

liquidación de costas se sujetará, en primera instancia, a lo previsto en el artículo 366 del C.G.P. Las agencias en esta instancia se fijarán en auto posterior.

. **TERCERO:** Disponer la devolución de los expedientes físico y digital (actuación de segunda instancia), a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

El proyecto fue discutido y aprobado, según consta en acta N° 430 de la fecha.

NOTIFÍQUESE

Los Magistrados

(Firma digitalizada)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

(Firma digitalizada)

DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN

(Firma digitalizada)

WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA

Firmado Por:

Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Dario Ignacio Estrada Sanin
Magistrado
Sala 01 Civil Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b8329d5030eeb22f33990fa38cc2ca1846aaf71efb640cdc06c2a0b7ab80ee65**

Documento generado en 30/10/2023 03:24:25 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Procedimiento:	Verbal nulidad de contrato
Demandante:	<i>Porfirio Gutiérrez Foronda y otros</i>
Demandado:	<i>Luz Omaira Dávila Granada y otro</i>
Asunto:	Fija agencias en derecho.
Radicado:	05101 31 13 001 2017 00028 01

Medellín, treinta (30) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Conforme lo consagra el artículo 5º, numeral 1º del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, se fijan como agencias en derecho en sede de segunda instancia, a cargo de la parte demandante, y a favor de la parte demandada, en la suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 S.M.M.L.V).

Liquidense las costas y agencias en derecho en forma integrada por el juzgado cognoscente, conforme al artículos 361 y 366 del Código General del Proceso.

En firme este auto, **devuélvase el expediente físico y la actuación digital a su lugar de origen.**

NOTIFIQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **afe82053a9aed8e32b7593acf6aa459d043ca72afa5de96f863b87a093f89421**

Documento generado en 30/10/2023 02:52:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
Sala Civil – Familia

Medellín, treinta (30) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Rad. 05282 3113 001 2019 00060 03

Reunidos los requisitos previstos en los artículos 322 numeral 3º y 325 del Código General del Proceso, **SE ADMITE** en el efecto DEVOLUTIVO, el recurso de apelación interpuesto por los señores ROCIO DE JESÚS OCHOA DE SEGURO, PATRICIA ELENA OCHOA ROJAS, GABRIEL GUILLERMO OCHOA ROJAS, MARIA INMACULADA OCHOA ROJAS,, CARLOS ALBERTO OCHOA ROJAS, GLORIA DEL SOCORRO OCHOA ROJAS, ANTONIO MARÍA OCHOA ROJAS, ABELARDO DE JESÚS OCHOA ROJAS, ADRIANA MARÍA RAMÍREZ OCHOA, TATIANA ANDREA RAMÍREZ OCHOA y JOHN ALBERTO RAMÍREZ OCHOA en contra de la Sentencia proferida el día 3 de agosto de 2022 por el Juzgado Civil del Circuito de Fredonia- Antioquia dentro del proceso de expropiación promovido por el MUNICIPIO DE VENECIA en contra de los arriba citados.

En ese orden de ideas, una vez ejecutoriado el presente proveído conforme lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, esta Sala de Decisión procederá a dictar auto mediante el cual se concederá al apelante el término de cinco (5) días para sustentar la alzada, providencia que se notificará por estados electrónicos en el micrositio asignado a esta Corporación en la página web de la Rama Judicial.

El escrito de sustentación deberá remitirse al correo electrónico dispuesto para el efecto por la Secretaría y de él se dará traslado secretarial a la contraparte durante el término de cinco (5) días, conforme prevé el artículo 110 del Código General del Proceso; dicho traslado será fijado electrónicamente.

Para efectos de darle publicidad a la presente determinación, se notificará este auto por estados electrónicos informándoles además que durante los cinco días siguientes a su notificación podrán solicitar la expedición digital de las piezas procesales que requieran a fin de presentar sus alegatos y sustentación de forma escrita, mismas que le serán suministradas por la Secretaría de manera célere y mediante las herramientas tecnológicas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Dario Ignacio Estrada Sanin

Magistrado

Sala 01 Civil Familia

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b731827fc466179244ff83d957a9a4d59ee2c62df7a1a858087a4297697ddef8**

Documento generado en 30/10/2023 03:48:07 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>