

*República de Colombia*



*Departamento Norte de Santander*

*Tribunal Superior*

*Distrito Judicial de Cúcuta*

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA  
SALA CIVIL FAMILIA

Magistrada Sustanciadora: Dra. CONSTANZA FORERO NEIRA

Ref. Rad.: 54001-3153-001-2018-00272-01

Rad. Interno: 2021-0294-01

Cúcuta, once (11) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Siendo el momento procesal oportuno, esta Sala de Decisión, dando aplicación a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, entra a decidir de manera escritural el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida el 7 de octubre de 2021, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Cúcuta, dentro del proceso verbal promovido por las sociedades Raping S.A.S. y Expomáquinas S.A.S. en contra del señor César Augusto Niño Carrillo.

ANTECEDENTES

Las sociedades demandantes a través de apoderado judicial en su condición de vendedoras, formularon demanda en contra de César Augusto Niño Carrillo, pretendiendo la resolución del

*Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta  
Sala Civil Familia*

*Rdo. Interno 2021-0294-01*

contrato de compraventa celebrado mediante la escritura pública No. 1865 del 15 de septiembre de 2017 de la Notaría Quinta de Cúcuta respecto del bien inmueble identificado como apartamento 1205B Dúplex del proyecto inmobiliario Cancún Club, condenándose al demandado a la entrega del bien inmueble objeto del contrato. Como pretensión subsidiaria piden que se declare civilmente responsable al demandado por la obligación de pagar a las vendedoras el valor de la venta, convenido mediante el instrumento público ya referido, condenándose al demandado al pago de la suma de \$400.000.000 precio acordado, más los intereses comerciales y las costas procesales.

Lo pretendido se edifica en los siguientes hechos que se sintetizan así:

1º Que las sociedades Raping S.A.S. y Expomáquinas S.A.S., con domicilio principal en la ciudad de Cúcuta, mediante escritura pública No. 1865 del 15 de septiembre de 2017 de la Notaría Quinta del Círculo de Cúcuta, transfirieron a título de venta real y efectiva a favor de César Augusto Niño Carrillo, el bien inmueble identificado como apartamento 1205B Dúplex, que hace parte del proyecto inmobiliario denominado Cancún Club, construido en la avenida 5 con calle 54 sector Cristales de la Urbanización La Floresta del Municipio de Los Patios, identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-264865 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

*Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta  
Sala Civil Familia*

*Rdo. Interno 2021-0294-01*

2° Que el precio de venta convenido por las partes respecto del inmueble objeto del contrato celebrado fue la suma de \$400.000.000 que debía pagar el comprador al vendedor el 15 de septiembre de 2017, fecha de la celebración del negocio.

3° Que las sociedades Raping S.A.S y Expomáquinas S.A.S, como vendedoras, hicieron entrega física y material a César Augusto Niño Carrillo como comprador, el inmueble objeto del contrato de venta celebrado el 15 de septiembre de 2017 y no obstante, declarar las vendedoras en la cláusula cuarta del contrato haber recibido el precio de la venta, éstas no lo percibieron de manera efectiva de manos del comprador.

4° Que el comprador César Augusto Niño Carrillo, a la fecha de presentación de la demanda no ha descargado por ninguno de los medios previstos en la ley, su obligación de cancelar el valor del precio de venta del inmueble acordado en el contrato celebrado, incumplimiento que concede a las sociedades demandantes como vendedoras, la acción resolutoria.

5° Que las sociedades vendedoras en el párrafo único de la cláusula cuarta del contrato de venta instrumentado, renunciaron a la acción resolutoria prevista en el artículo 1930 de código civil; y la falta de pago del precio de venta del inmueble objeto del contrato, requiere declaración judicial para su cobro ante la renuncia del vendedor a la acción resolutoria.

## ACTUACION PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

Una vez repartida la demanda correspondió su conocimiento al Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Cúcuta, despacho judicial que una vez subsanadas las falencias advertidas en el auto del 01 de octubre de 2018<sup>1</sup>, admitió la demanda por proveído del 31 de octubre de 2018<sup>2</sup> y se ordenó la notificación a la parte demandada, acto procesal que se cumplió por medio de aviso.

En oportunidad legal, el demandado César Augusto Niño Carrillo, mediante apoderado judicial constituido para el efecto, dio contestación a la demanda y se opuso a las pretensiones de la misma, aduciendo que sí pagó el precio del bien como consta en la escritura pública de venta, formulando excepciones de mérito o fondo que denominó “*renuncia a la acción de resolución de compraventa; deber de probar los hechos que se aducen en la demanda; enriquecimiento sin causa de los demandantes; temeridad o mala fe de los demandantes y del apoderado*”<sup>3</sup>.

De las excepciones de mérito propuestas, se dispuso correr traslado a la parte actora<sup>4</sup>, quien emitió su pronunciamiento<sup>5</sup>.

---

1 Ver folio 37 del cuaderno principal escaneado de primera instancia.

2 Ver folio 40 ibídem

3 Ver folios 56-65 ibídem.

4 Ver folio 89 ibídem

5 Ver folios 90-100 ibídem

Mediante escrito presentado el 11 de febrero de 2019, la parte demandante reformó la demanda en cuanto a los hechos y pretensiones, aduciendo que ante la falta de pago del precio de la venta del inmueble objeto del contrato, los vendedores ejercitan la acción de cumplimiento prevista en los artículos 1546 y 1930 de código civil, dado que renunciaron a la acción resolutoria<sup>6</sup>.

Por proveído del 11 de marzo de 2019 se admitió la reforma de la demanda<sup>7</sup>, frente a la cual la parte demandada dentro del término de traslado dio contestación, oponiéndose a las pretensiones en esta insertadas, formulando los mismos medios de defensa propuestos frente a la demanda principal<sup>8</sup>, sobre los cuales la parte demandante hizo su pronunciamiento<sup>9</sup>

Mediante proveído del 7 de junio de 2019<sup>10</sup> se convocó a las partes para la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, decretando las pruebas pedidas. El 6 de agosto de 2019 se dio inicio a la audiencia prevista en los artículos 372 y 373 del C. G. del P.<sup>11</sup>, Posteriormente y dada la emergencia sanitaria por la pandemia del covid-19, se reprogramó la audiencia, diligencia que finalmente se llevó a cabo el 12 de febrero de 2021, 1 y 7 de octubre de 2021 diligencias en las que se evacuaron las pruebas decretadas, los apoderados judiciales de las partes alegaron de conclusión y se dictó la sentencia.

---

6 Ver folio 108-118 ibídem

7 Ver folio 120 ibídem

8 Ver folios 121-129 ibídem

9 Ver folios 148 a 157 ibídem

10 Ver folio 158 ibídem

11 Ver folios 167-168 ibídem

## LA SENTENCIA APELADA

En desarrollo de la audiencia pública celebrada el 7 de octubre de 2021, el Juez de instancia dictó sentencia en la que resolvió *“PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento por parte del señor CÉSAR AUGUSTO NIÑO CARRILLO, respecto del pago efectivo de la suma de dinero pactada en el contrato de compraventa celebrado con las sociedades RAPING S.A.S. Y EXPOMAQUINAS S.A.S., contenido en la escritura pública No. 1865 del 15 de septiembre de 2017, mediante el cual suscribieron contrato de compraventa sobre un predio ubicado en el municipio de Los Patios con matrícula inmobiliaria No. 260-264865 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y distinguido así (clausula primera): apartamento 1205B DÚPLEX y el uso exclusivo de dos (2) parqueaderos, distinguidos con los Nos. 1205 ubicados en el segundo piso y dos (2) lockers distinguidos con los Nos. 1205 que hacen parte del proyecto inmobiliario denominado CANCUN CLUB, que se construye en un globo de terreno ubicado en la avenida 5ª con la calle 54 sector Cristales de la Urbanización La Floresta del Municipio de los Patios, conforme a lo expuesto en la motivación de esta providencia.*

*SEGUNDO: ORDENAR a CESAR AUGUSTO NIÑO CARRILLO, pagar a las sociedades RAPING S.A.S. y EXPOMAQUINAS S.A.S., dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, la suma de cuatrocientos millones de pesos m/cte. (\$400.000.000), con corrección monetaria calculada de*

*conformidad con el IPC – nivel de ingresos medios- e intereses del 6% anual desde el día 31 de octubre del año 2018 -fecha admisión de la demanda- y hasta la fecha en que se efectúe el pago.*

Para arribar a la conclusión dicha, el juez de conocimiento consideró que la afirmación de la parte demandante sobre el no pago del precio del inmueble vendido al demandado, negocio jurídico constituido a través de la escritura pública 1865 del 15 de septiembre de 2017, elevada ante la Notaría Quinta de Cúcuta, comporta una negación indefinida, y por consiguiente le correspondía al demandado la carga de la prueba, obligación que no cumplió y que resultaba fundamental para la prosperidad de los medios exceptivos propuestos, pues es innegable la relación contractual entre las partes, contenida en el referido título escriturario 1865 del año 2017; de un lado, la sociedad RAPING S.A.S. y EXPOMAQUINAS S.A.S. como vendedores, y del otro César Augusto Niño Carrillo como comprador, en el cual se pactaron una serie de obligaciones mutuas, dentro de ellas el pago del precio acordado una vez se hiciera efectiva la entrega real y material del predio objeto de la compraventa, puesto que si bien se plasmó en su contenido que dicho valor se recibió en ese instante, dicha exposición quedó desvirtuada por los vendedores al negar de manera indefinida que jamás percibieron el valor de dicha venta en ese momento, sino que se supeditó a la entrega real y efectiva del inmueble al encontrarse ocupado, lo cual como se demostró con la declaración rendida y los interrogatorios de parte que no fueron tachados, se hizo efectiva en el mes de

noviembre del año 2017, sin que se recibiera por el comprador el pago efectivo de la suma de dinero acordada como precio de la venta.

Explica que el demandado pese a que se le brindó la oportunidad de controvertir las pruebas asomadas por los demandantes, no cumplió con la carga que le correspondía en ese sentido, puesto que se limitó a mostrar una transacción (posible préstamo) que hizo con una entidad, pero jamás aportó la prueba fidedigna del pago efectuado a los vendedores del inmueble que dio origen al negocio jurídico en controversia.

Dice que es inconcebible que respecto de la tal cantidad de dinero que se pactó como precio del pago del inmueble, es decir la suma de cuatrocientos millones de pesos y que se dice ya hubo pago no se haya exigido una constancia de recibido por parte del vendedor, de tal voluminosa cantidad, y sobre todo entregada en efectivo, y aunque se le brindó la garantía de asistir a la diligencia de interrogatorio de parte, no compareció ni justificó en debida forma esa situación, puesto que la excusa alegada, no se tuvo como válida, razón por la cual deben tenerse en cuenta las consecuencias de su inasistencia, previstas en el numeral 4 del art 372 del estatuto adjetivo procesal, esto es que la inasistencia del demandado hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funda la demanda, consecuencias jurídicas que no pueden ser otras que la declaratoria del incumplimiento por parte del comprador, razones por las que las excepciones de mérito propuestas por la pasiva, a las que denominó “*renuncia a*

*la acción de resolución de compraventa, deber de probar los hechos que se aducen en la demanda, enriquecimiento sin causa de los demandantes, y temeridad y mala fe de los demandantes y sus apoderados”, no están llamadas a prosperar.*

### LOS REPAROS CONCRETOS

Una vez pronunciada la sentencia, la apoderada judicial de la parte demandada interpuso el recurso de apelación, indicando como reparos: (i) Que no está de acuerdo con el principal fundamento de la sentencia, relacionada con la obligación no cumplida presuntamente por parte del demandado en probar lo que ha denominado el despacho como una negación indefinida en lo relacionado con el pago por el negocio jurídico de compraventa celebrado, por cuanto dicho ejercicio probatorio se realizó principalmente con la escritura pública en sí misma, documento que resulta plena prueba del negocio de compraventa de bienes inmuebles, en donde se consienten y se consolidan los principales elementos esenciales del negocio jurídico, como es el caso del precio de la cosa, y la forma de pago, pues distinto a lo dicho por los demandantes dentro de este proceso, el pago se efectuó en el momento en que se firmó la escritura pública de compraventa y por eso no era necesaria una constancia de pago adicional a la referenciada en la escritura pública, documento que se elevó ante notario y que así mismo se registró en el correspondiente folio de matrícula que fue allegado efectivamente al proceso, no siendo posible exigírsele al demandado una

constancia adicional a un documento que goza de toda presunción de legalidad y que además fue llevado ante la autoridad correspondiente para que registrara allí que en esa instancia había efectuado el correspondiente pago.

(ii) Agrega que debió evaluarse la conducta de los demandantes en el interrogatorio de parte que rindieron, en particular el indicio en contra de no haber tenido nunca claro la fecha en que supuestamente se entregó el inmueble, siendo esta la fecha en la que supuestamente estaba obligado el demandado a pagar, no es claro entonces cómo se puede advertir que el pago no fue efectuado, porque no es válido ni suficiente una escritura pública que consigne que allí se efectuó efectivamente ese pago, por ese valor, a los vendedores, pero sí darle la fuerza y el valor probatorio a unas aseveraciones que fueron inconclusas y ambiguas.

Dentro de la oportunidad prevista en el inciso segundo del numeral tercero del artículo 322 del C. G del P., la apelante allegó escrito agregando como reparos: (i) Que el fallo dictado en primera instancia quebranta el principio de congruencia contemplado en el artículo 281 del C.G. del P, dado que desde la presentación de la demanda en un acto propio de confesión, los demandantes afirmaron que la obligación de pago por parte del demandado debía cumplirse el 15 de septiembre de 2017, fecha de la celebración del negocio jurídico y en la que efectivamente se suscribió la escritura pública de compraventa No. 1865 en que

se hizo el pago del precio de contado y en efectivo. No obstante de manera contradictoria, en los interrogatorios de parte, los demandantes adujeron que el precio debía pagarse con la entrega material y efectiva del bien, sin explicar las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que dicha entrega se realizó, razón por la que no era posible condenar al demandado al pago de intereses de mora, dada la contradicción entre lo afirmado en la demanda y lo señalado con posterioridad en los interrogatorios en lo correspondiente al momento en que era exigible el pago del precio, y de manera inexplicable se ordenó el pago de intereses desde el 31 de octubre de 2018 fecha de admisión de la demanda, contrariando lo dispuesto en el artículo 1617 del código civil.

(ii) Que el fallo configura un defecto material o sustantivo por sustentarse en el inciso final del artículo 167 C.G, del P., norma que era inaplicable al caso, puesto que pese a que los demandantes cimentaron su demanda en afirmaciones negativas, éstas no podrían tenerse como afirmaciones o negaciones indefinidas, debido a que las mismas en los contratos de compraventa de bienes inmuebles no están llamadas a configurarse cuando en la escritura pública de compraventa se ha aceptado puntual y concretamente por parte de los vendedores haber recibido el pago a satisfacción; siendo por consiguiente de cargo de los demandantes desplegar los mecanismos probatorios para conducir al juez al convencimiento de su exposición de hechos contrarios a lo estipulado en el instrumento público de compraventa, lo cual no ocurrió.

(iii) Que aún si se resolviera de forma errada aplicando la inversión de la carga de la prueba como consecuencia de existencia de afirmaciones o negaciones indefinidas, el material probatorio decretado y practicado no logran desvirtuar los supuestos fácticos del demandado; puesto que la misma escritura pública da cuenta de que los demandantes recibieron de manera voluntaria, consciente y a entera satisfacción la totalidad del precio convenido y además el soporte contable del préstamo personal realizado por el Consorcio Antioqueño del Oriente al demandado el 4 de septiembre de 2017 por valor de \$599.670.000 demuestra la indiscutible capacidad económica del adquirente para pactar y pagar el precio convenido el 15 de septiembre de 2017.

(iv) Que no se comparte el análisis que se hizo de las pruebas practicadas en el proceso, y que el efectuado desconoce las reglas de la sana crítica y hacen de la decisión un defecto fáctico por valoración caprichosa, arbitraria e irracional.

Concluye solicitando que se revoque la sentencia dictada en primera instancia, para en su lugar declarar probadas las excepciones propuestas por la parte demandada y condenar en costas y perjuicios a la parte demandante.

#### SUSTENTACION DE LOS REPAROS

Mediante providencia del 16 de noviembre de 2021 se admitió el recurso de apelación interpuesto y de conformidad con

lo estatuido en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, se advirtió al apelante que debía sustentar el recurso dentro del término de cinco días, oportunidad dentro de la cual el apoderado judicial de la parte demandada solicitó la práctica de pruebas en segunda instancia, petición que fue negada mediante auto del 18 de febrero del año que avanza. En ese sentido, el apelante remitió mediante correo electrónico a la Secretaría de la Sala, el escrito sustentatorio del recurso formulado.

Surtido el traslado respectivo de la sustentación del recurso de apelación, la parte demandante en su condición de no apelante efectuó su pronunciamiento solicitando la confirmación íntegra de la sentencia de primer grado por encontrarse ajustada a derecho.

Rituada la apelación en debida forma, y no observándose en el proceso vicio de nulidad que pueda invalidar lo actuado, la Sala procede a resolver en el fondo el debate planteado, previas las siguientes,

### CONSIDERACIONES

En primer lugar, debe decirse que la Sala se ceñirá únicamente al estudio de los reparos formulados por la parte demandante través de su apoderada judicial contra la sentencia de primera instancia, sobre los cuales versa igualmente el sustento esbozado, al tenor de lo dispuesto en el artículo 328 del Código General del Proceso, por no serle dable conforme a esta

norma, abordar temáticas ajenas a los reparos hechos, ya que la misma textualmente establece que *“El Juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante,”*, obviamente, como más adelante lo dice, *“sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.”*

Entrando en materia tenemos, que el artículo 1546 del Código Civil consagra de manera general para todos los contratos bilaterales, la condición resolutoria contractual que a su tenor expresa: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”*

Conforme a su contenido esta norma determina en caso de incumplimiento del contrato, la posibilidad de dos acciones: la de la resolución del contrato, que no es otra cosa que la destrucción del mismo, en otros términos, la de dejarlo sin efectos para volver las cosas al estado en que se encontraban al momento de su celebración; o la del cumplimiento forzado del contrato, que en cualquiera de los casos, para su buen suceso, es indispensable la existencia de un contrato bilateral válido; el incumplimiento de las obligaciones de manera total o parcial por parte del demandado, e, igualmente, el cumplimiento del demandante de

lo convenido, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debido.

De manera especial, en lo que atañe a los contratos de compraventa el código civil consagra en el artículo 1930, la opción del vendedor para exigir el pago del precio o ejercer la acción resolutoria del contrato por el incumplimiento de ésta obligación, que es la principal del comprador como reza el artículo 1928 de la misma codificación, previendo aquélla norma, que *“Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, resarcimiento de perjuicios”*

Precisamente haciendo uso de tal prerrogativa, la del cumplimiento del contrato y no la de resolución, por haberse renunciado expresamente a ella, los representantes legales de las sociedades Raping S.A.S. y Expomáquinas S.A.S. en su calidad de vendedores, demandan del comprador César Augusto Niño Carrillo el pago del precio convenido en el contrato de compraventa celebrado mediante la escritura pública No. 1865 del 15 de septiembre de 2017, respecto del apartamento 1205 B dúplex que hace parte del proyecto inmobiliario denominado CANCUN CLUB, ubicado en la avenida 5ª con la calle 54 sector Cristales de la Urbanización La Floresta del Municipio de los Patios, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-264865 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

esta ciudad; esto es, la suma de cuatrocientos millones de pesos (\$400.000.000), que aunque se dice en la cláusula cuarta del contrato fue recibida de manos del comprador, en realidad éstos no la recibieron.

El contrato de compraventa de bienes raíces, es un contrato solemne, como lo consagra el artículo 1857 del estatuto sustancial, para cuyo perfeccionamiento se requiere que conste en escritura pública. De manera que al perfeccionarse la venta, surge para el vendedor la obligación de tradición o entrega de la cosa y su saneamiento (artículo 1880) y para el comprador, la del pago de precio (art. 1928).

En el caso que nos ocupa no existe discusión alguna en cuanto a que las partes celebraron el contrato de compraventa respecto del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 260-264865 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ni tampoco en que las sociedades vendedoras cumplieron su obligación de dar, al transferir jurídica y materialmente al comprador el dominio de la cosa, pues así se desprende del instrumento público allegado con la demanda<sup>12</sup> e igualmente con su registro en la anotación No.6 del referido folio de matrícula inmobiliaria<sup>13</sup>

En cuanto al precio y su forma de pago, obligación que competía al comprador, a voces de los vendedores fue incumplida

---

<sup>12</sup> Ver folios 11-16 del cuaderno principal escaneado de primera instancia.

<sup>13</sup> Ver folios 17-20 ibidem

por el comprador César Augusto Niño Carrillo, no obstante haber señalado las partes en el mencionado instrumento, que “*Los contratantes han determinado el precio de esta compraventa, es la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$400.000.000), los cuales EL COMPRADOR ha pagado o cancelado en su totalidad y LOS VENDEDORES, declara haber recibido de contado y a su entera satisfacción, a la firma de esta escritura.*”

*PARÁGRAFO. Como consecuencia de haberse pagado la totalidad del precio, LOS VENDEDORES renuncia a la acción consagrada en el artículo 1930 del código civil, de tal forma que la presente venta es irresoluble y si se adeudare algún saldo se deberá acudir a la acción ejecutiva o de cumplimiento de contrato”*

Habiéndose consignado ello, dado que la escritura pública es un instrumento que tiene el carácter de requisito *ad substantiam actus* y *ad probationem*, con una fuerza suficiente para imponerse a las partes mientras no obre pronunciamiento judicial que declare lo contrario, esa expresa constancia dejada en el clausulado de la misma, sobre la satisfacción del pago del precio pactado, tiene el alcance probatorio previsto en el artículo 257 del Código General del Proceso, norma según la cual “*Los documentos públicos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos haga el funcionario que los autoriza. Las declaraciones que hagan los interesados en escritura pública tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance*

*probatorio señalado en el artículo 250”, canon éste que prevé, que “la prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato”*

De ahí que como lo tiene dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, *“las declaraciones que hacen las partes en una escritura pública tienen plena fuerza obligatoria entre ellas y sus causahabientes desde el punto de vista probatorio, asimilándose su contenido a una confesión, siendo su poder de convicción pleno mientras no sea impugnado en forma legal y desvirtuado con otras pruebas que produzcan certeza en el juez.”* (CSJ Sala Civil, Sentencia SC- 112942016 (11001311001020080016201), ago. 17/16).

Y es que de lo preceptuado en el canon 1934 del Código Civil se deduce sin hesitación alguna que *“si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y solo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores”*, lo que constituye una presunción legal, cuyo alcance ha sido establecido por la jurisprudencia para los terceros adquirentes de buena fe que puedan resultar afectados por reclamaciones posteriores al inicio de su posesión, más no para los contratantes primigenios que dejaron expresa constancia de la satisfacción del precio pagado, puesto que en tal evento, como ocurre en el sublite, puede acreditarse la *“falta de pago”*, acudiendo a todos los

medios probatorios autorizados en el ordenamiento adjetivo, con las limitaciones de valoración contenidas en los artículos 257 y 250 ya anotados.

Sobre ese punto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia refiriéndose a la interpretación del citado precepto, en la sentencia que dictara el 21 de octubre de 2010, dentro del proceso radicado 2003-00527-01, se pronunció diciendo:

*“Ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación, en la sentencia n° 64 de 25 de abril de 2005, exp. 0989, que el “valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles, aún contra lo consignado en el instrumento público, por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes, ya que “...el artículo 187 ib., establece el principio de la “persuasión racional de la prueba”, sin otras restricciones que las provenientes de ‘las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos’. Por manera que al juez le es permisible (...) dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes, cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente lo persuaden por su mayor fuerza de convicción” (CLXXXIV, pág. 46)” (...) Es claro que la limitación probatoria se presenta cuando el debate enfrenta a terceros que de buena fe adquirieron los derechos relacionados con los bienes disputados.*

*Así lo tiene definido esta Corporación, en sentencia de casación n° 036 de 15 de marzo de 2001, expediente 6142, al establecer que “es de anotar, ante todo, que convocando el presente litigio a las partes contratantes, no existe restricción probatoria alguna para ellas frente al texto del artículo 1934 del código civil y la circunstancia de que en la respectiva escritura pública de compraventa conste haberse pagado el precio, comoquiera que la limitación contenida en dicha norma, cual lo tiene definido de antaño la jurisprudencia, está referida al accionar frente a terceros”.*

Acorde con lo anterior, es clara la posibilidad que tienen los contratantes con posterioridad a la celebración del negocio jurídico contenido en una escritura pública en la que conste haberse pagado el precio, de demostrar, aún contra lo consignado en dicho instrumento, el incumplimiento del contrato por no haberse efectuado ello, acudiendo para tal efecto a cualquiera de los medios de prueba que la ley prevé.

No obstante la facultad que tienen los contratantes de alegar el incumplimiento del contrato a pesar de encontrarse vertido el mismo en una escritura pública y, de haberse insertado en ésta que las obligaciones propias del mismo se cumplieron, cuando se aduce el no pago del precio por el adquirente por parte del enajenante demandante, circunstancia que contradice lo dicho en el documento público, deberá éste acreditar de manera fehaciente tal incumplimiento, sin que pueda trasladarle la carga

de la prueba al demandado, porque contrario a lo que consideró el a-quo, ante tal circunstancia, no puede hablarse de una negación indefinida sino definida, razón por la cual no es viable aplicarle los efectos propios del inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso, que reprodujo el canon 177 del Código de Procedimiento Civil, conforme al cual *“Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren de prueba”*, puesto que la razón de ser, de la exención de prueba de la negación o afirmación indefinida, es la imposibilidad de demostrar lo que se afirma o se niega a través de los medios de convicción, por no estar delimitados los hechos y no existir otros que se le contrapongan, lo que no encaja en el presente caso.

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, refiriéndose al tema de las negaciones, expuso *“(...) que éstas se dividen en definidas e indefinidas, siendo las primeras aquéllas que tienen por objeto hechos concretos, limitados en tiempo y lugar, que presuponen la existencia de otro hecho de igual naturaleza, el cual resulta afirmado implícita o indirectamente, las segundas, en cambio, no implican, ni indirecta ni implícitamente, la afirmación de hecho concreto y contrario alguno”*.

Y precisó: *“(...) ‘para las [definidas], el régimen relacionado con el deber de probarlas continúa intacto ‘por tratarse de una negación apenas aparente o gramatical’; las [indefinidas], ‘son de imposible demostración judicial, desde luego que no implican la aseveración de otro hecho alguno’, de suerte que éstas no se*

*pueden demostrar, no porque sean negaciones, sino porque son indefinidas (...)*<sup>14</sup>.

La imposibilidad de suministrar la prueba debe ser examinada en cada asunto, con un criterio riguroso y práctico, “(...) *teniendo el cuidado de no confundirla con la simple dificultad, por grande que sea (...)*”<sup>15</sup>. De tal manera que, según lo ratificó esta Sala, “(...) *las negaciones indefinidas están comprendidas entre la clase de hechos imposibles, excluidos del tema de prueba, esto es cuando a pesar de que puedan existir o ser ciertos no es posible acreditarlos (...)*”<sup>16</sup>.

Aplicados los lineamientos precedentes al caso que ocupa la atención de esta Sala se tiene, que habida consideración que los vendedores sostienen que el pago del precio de la compraventa del bien inmueble no se realizó, pese a que al celebrar el negocio jurídico, dichos contratantes consignaron en la escritura pública haber recibido “*de contado y a su entera satisfacción*” la suma de \$400.000.000 como precio del bien, estos están obligados a demostrar tal aseveración, porque como anteladamente se dijera, no puede considerarse la misma como una negación indefinida, sino como una *definida*, dado que si el mismo actor aportó el contrato contentivo de una obligación pura y simple, que demostraba el hecho, debe demostrar por cualquiera de los

---

14 CSJ SC 13 de julio de 2005, Exp. 00126, citada el 20 de enero de 2006, Exp., 1999-00037.

15 Devis Echandía, H., *Ob. cit.*

16 CSJ SC 15 de julio de 1971, ordinario de Jaime González y otros contra Bernardino Socotá y otros, citada en fallo de 29 de enero de 1975.

medios de prueba dispuestos en la ley procesal, que lo consignado en la escritura pública era contrario a la realidad, no siendo suficiente que al unísono los representantes legales de las sociedades demandantes digan, que ningún desembolso se hizo por parte del adquirente, para satisfacer el monto con el que él se había comprometido.

Importa para el caso traer a colación, lo dicho por la Sala de Casación civil en la providencia SC172-2020, en la que dejó sentado, que *“no es suficiente decir frente a un contrato, que algo dejó de ocurrir para relevar al interesado de la carga demostrativa, cuando con tal proceder se cuestionan posiciones contrarias asumidas con antelación, pues con ello se estaría tolerando el desconocimiento del principio básico de la buena fe comercial, y pretiriendo a su vez, la doctrina de los actos propios*<sup>17</sup>.

*Así mismo, el cumplimiento de una prestación, como el pago, desde luego, conlleva la existencia de un hecho contrario, como es el incumplimiento, ambas cosas, por lo tanto, susceptibles de acreditación. En este evento, se trata de hechos definidos relacionados con una prestación, sujetos al régimen relacionado con el deber de probarlos, sentado de modo general en el artículo*

---

17 La teoría de los actos propios supone, por regla general, la vinculación de un hecho a su autor y la imposibilidad de adoptar con carácter posterior una conducta que lo contradiga. El propósito de esta doctrina es evitar que mediante un cambio intempestivo e injustificado de actitud se genere un perjuicio a quien asumió una posición de confianza legítima por la conducta anterior de su contraparte. No obstante, en ningún momento puede tolerarse que dicha invención teórica obligue a una persona a permanecer en una situación que le genera un perjuicio cuando tiene la facultad legal de actuar de otra manera y su contraparte carece de toda expectativa válida. (CSJ SC 24 enero 2011. Exp. 2001-00457-01).

1757 del C.C., según el cual “incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o esta”.

Por tanto, la constancia expresa de los contratantes declarándose “a paz y salvo por todo concepto”, de donde asumió el tribunal que el precio lo recibió la cedente a satisfacción, no podía rebatirlo esta con el simple dicho de que ningún desembolso se hizo por parte del cesionario, pues desconocería su propia aserción dejada sin ninguna condición en la literalidad del acuerdo, requiriendo para tal efecto, haber desplegado con arrojo todos los medios de prueba a su disposición con el fin de restarle valor.”

En un asunto de similares contornos fácticos al que hoy nos ocupa, la misma Corporación dejó claro en cuanto al alcance de las negaciones de las partes, en sus escritos y declaraciones en el curso del proceso, que la sola atestación de falta de ocurrencia de una determinada situación, no implica que se configuren los efectos del inciso final del artículo 167 del estatuto procesal civil, por cuanto “Los mismos dependen de la imposibilidad práctica de acreditar ciertas circunstancias que son indefinidas en el tiempo y que no se contraponen a afirmaciones previas que se pretenden desvirtuar.”

Y, precisó más adelante, que “Bajo los precitados parámetros, la constancia expresa que dejaron María Mercedes Nieves de Chiriboga, Carlos Humberto Chiriboga Erazo y Claudia

*Mercedes Chiriboga Nieves, en la escritura pública de compra cuya resolución se pidió de forma subsidiaria, en el sentido de que la totalidad del precio lo recibieron los vendedores «en la presente fecha a entera satisfacción», era susceptible de controversia entre ellos.*

*Sin embargo, para rebatirla, no era suficiente con que al unísono dijeran que ningún desembolso se hizo por parte de la adquirente, ni que aquella tramitó créditos con los enajenantes o con terceros, para satisfacer el monto con que se comprometió.” (CSJ SC9072 de 2014, 11 jul., rad. 2007-00601).*

Acorde con lo anterior, es viable el debate entre los contratantes por el no pago del precio convenido, pero igualmente debe tenerse en cuenta, que es el acreedor demandante quien tiene la carga de probar que el pago no se hizo, por no ser la falta de pago una negación indefinida, sino una negativa definida, quedando consiguientemente en cabeza del demandante la obligación de probar que el precio convenido que previamente manifestó haber recibido de manos del comprador no se recibió.

Siendo ello así, la parte demandante en aras de probar su aseveración atinente al no pago del precio, allegó con el traslado de las excepciones propuestas por el demandado, las certificaciones expedidas por Leidy Viviana Pérez Vesga y Julio Gómez Flórez, contadores de Expomáquinas S.A.S, y Raping S.A.S. respectivamente, en las cuales se hace constar, que el

dinero producto de la venta del apartamento 1205 del Edificio Cancún, inmueble del cual eran propietarias en un 50% cada una de ellas, no *“ingresó al momento de la transacción, y que por lo tanto fue llevado a cuentas por cobrar a nombre del señor en mención”*, esto es, de César Augusto Niño Carrillo. Documentos que demuestran contablemente que dichos dineros no entraron a las sociedades demandantes, lo que hace inferir el no pago del precio por parte del mentado comprador Niño Carrillo.

Aunado a estas pruebas documentales, se tiene la declaración de la contadora de Expomáquinas S.A.S., Leidy Viviana Pérez Vesga, quien dijo que por la venta del 50% de dicho bien, de la cual era propietaria la aludida empresa, no se recibió ningún soporte o transferencia en la contabilidad, y que cuando se lo exigió a la representante legal de la sociedad, ésta le manifestó que habían firmado la escritura pero que no habían cancelado el precio.

A su turno, Esperanza Pino Moreno, representante legal de Expomáquinas S.A.S, abogada de profesión, al ser indagada sobre la celebración del contrato de compraventa que nos ocupa, adujo haber firmado la escritura pública de compraventa pero que no recibió ningún dinero. Cuando el juez de primera instancia le preguntó sobre el motivo por el cual en la escritura pública se dejó constancia de que el precio había sido cancelado, ésta afirmó que *“cuando fui a firmar la escritura no había ningún representante o la persona que iba a comprar el inmueble, llame y*

*dije que no había nadie y me dijeron que no había problema, firma que ellos son personas bien, ellos dijeron que una vez se entregara el bien porque estaba ocupado, ellos pagaban el dinero de la venta*<sup>18</sup> agregando que no ha recibido ningún dinero por la venta de ese inmueble. Dice así mismo, que no recuerda que previamente se hubiera celebrado una promesa de compraventa sobre ese inmueble, pero que el compromiso de pago del precio por parte del comprador era una vez se entregara el apartamento porque se encontraba ocupado, pero que ese convenio de entrega del inmueble y de pago fue en forma verbal.

Cuando el juez le preguntó acerca de por qué en la escritura pública se consignó que la entrega del bien ya se había realizado y que por tanto el comprador renunciaba a la acción resolutoria, la representante legal contestó *“porque así se hizo, confiando en que ellos en el momento de firmar iban a entregar el dinero”*<sup>19</sup>, precisando que Expomáquinas S.A.S. no había celebrado previamente ningún contrato con el demandado, pues éste es el único negocio que dicha sociedad ha celebrado con César Augusto Niño Carrillo y no sabe quién le entregó el inmueble, manifestando que tampoco recuerda la fecha en que se hizo la entrega pero que tuvo que ser antes que terminara el año 2017.

Sobre los antecedentes del negocio, la señora Pino Moreno explico que *“el apartamento lo teníamos y ellos se interesaron en el apartamento; mi sobrino me llamó y me dijo que estaban*

---

18 Audiencia inicial de fecha 6 de agosto de 2019. Interrogatorio del minuto 19.18 a 40.24

19 Audiencia inicial 6 de agosto de 2019 minuto 19.18 a 40.24

*interesados en el apartamento que si yo quería vender la parte mía porque mi otro sobrino había dicho que sí. Como se estaba necesitando dinero para invertir en mi empresa pues entonces acepté y así fue que se hizo la negociación, por intermedio de mi sobrino” “Como ellos lo conocían, pues se hizo la negociación”*<sup>20</sup>. Y dado que los señores Raúl y Juan Pablo Pino Granados, sobrinos de la deponente, sostenían relaciones comerciales con César Augusto Niño Carrillo, relacionados con la distribución y venta del aguardiente Antioqueño, aproximadamente durante 6-8 años, confió en que el demandado iba a pagar, pero tiene conocimiento que existe un proceso judicial entre las partes por esos negocios, porque no han pagado el dinero por la venta de ese licor.

Por su parte, el señor Raúl Pino Granados, representante legal de la sociedad Raping S.A.S, economista de profesión, en el interrogatorio que rindiera ante el juzgado de primer grado manifestó, no saber el motivo por el cual las estipulaciones sobre el pago del precio se hicieron en la escritura pública 1865 de 2017, precisando que se firmó de buena fe, pero que no han recibido dinero alguno por la venta de ese inmueble. Agrega que el pago debía hacerse al momento en que se entregara el bien porque para esa fecha estaba ocupado y se desocupó para noviembre de 2017 más o menos, sin tener conocimiento claro de quien le entregó las llaves del apartamento al demandado.

---

20 ibídem

Dice que con el señor César Augusto Niño Carrillo como miembro del Consorcio Antioqueño, sí han tenido relaciones comerciales de venta de licor, de aguardiente antioqueño, pero que los negocios los sostenían era con su hermano Juan Pablo Pino Granados. Que no hizo ningún requerimiento al demandado porque estaba esperando que le pagara, pero, pasó el tiempo y ya no se puede esperar más.

Así mismo, tiénese como el demandado César Augusto Niño Carrillo no compareció al interrogatorio que fue solicitado por la parte actora, allegando como justificación de su inasistencia a la audiencia de instrucción y juzgamiento, una incapacidad médica, excusa que se tuvo como no válida, circunstancia que conforme a la previsión del numeral 4° del artículo 372 del C. G. del P. hace *“presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda.”* Presunción que si bien es cierto es legal, razón por la cual admite prueba en contrario, como lo dice el tratadista Hernán Fabio López Blanco, *“tiene como efecto que, salvo que se demuestre lo contrario, se proferirá sentencia en un sentido desfavorable para los intereses del renuente, con excepción de los pocos casos en los que no sea admisible la prueba de confesión.”*<sup>21</sup>, medio probatorio que al ser admisible en este asunto, por ser viable el mismo para demostrar lo discutido, desencadena en la consecuencia prevista en la norma citada, esto es, en dar por ciertos los hechos fundamento de la demanda.

---

21 Código General del Proceso, Parte Especial, Dupré Editores, segunda edición, 2018, pág. 67

Atendiendo esta presunción de veracidad, como quiera que no se desvirtuaron los hechos en los que se sustentó la demanda, los cuales eran susceptibles de confesión, lo que junto con las demás probanzas obrantes en el plenario, que fueron analizadas conforme a las reglas de la sana crítica, que consiste, como es sabido, en efectuar el examen de todas las pruebas con apoyo en la lógica, la equidad, la ciencia y la experiencia para llegar a un convencimiento homogéneo, sobre el cual edificar el fallo, se llega a la conclusión que la demanda debe prosperar, puesto que se considera demostrado que el contrato fundamento de esta acción fue incumplido, al no haberse pagado por parte del comprador, el precio acordado por las partes por el inmueble objeto de compraventa, sin que la parte demandada hubiere desvirtuado en manera alguna tal aserto, puesto que si bien aportó un soporte contable que da cuenta de un préstamo que le hiciera el Consorcio Antioqueño del Oriente, por un valor de \$599.670.000, no demostró por ningún medio, que parte de esa suma la hubiere invertido en pagar el precio convenido. Es que no está en discusión la capacidad económica del demandado, sino el pago por parte de éste, del valor del inmueble adquirido.

Ahora, en cuanto hace a la orden del pago de intereses civiles a partir del 31 de octubre de 2018, fecha de admisión de la demanda, que según el demandado contraría lo dispuesto en el artículo 1617 del código civil, sea del caso indicar, que ello no es opuesto al mismo, puesto que los intereses civiles que son los mandados a cancelar, no se pagan desde que el negocio se

*Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta  
Sala Civil Familia*

*Rdo. Interno 2021-0294-01*

celebró, sino como lo manda el artículo 1948 del C.C., a partir de la fecha de presentación de la demanda; Dicha norma textualmente establece: *No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda,*”. Intereses que como lo ha venido diciendo la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia desde tiempo atrás, son compatibles con la actualización monetaria, pues considera, que “... *la compatibilidad de la indexación y de los réditos depende de la clase de estos últimos, pues si son los civiles nada impide la coexistencia de esos dos conceptos*”. 22

Conforme a todo lo dicho, las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar, y como a la misma conclusión llegó el juez de primer nivel, aunque por motivos totalmente diferentes a los aquí expuestos, la providencia apelada deberá confirmarse.

En mérito de lo expuesto, LA SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha, origen y contenido anotados en la parte motiva de este proveído conforme a las razones expuestas.

---

22 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Ariel Salazar Ramírez, SC11331-2015, radicación no. 11001-31-03-036-2006-00119-01

*Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta*  
*Sala Civil Familia*

*Rdo. Interno 2021-0294-01*

SEGUNDO: Condenar en las costas de esta instancia a la parte demandada en favor de la demandante, en las que se incluirán las agencias en derecho que mediante auto se fijen con posterioridad por la Magistrada Ponente, y que serán liquidadas de manera concentrada en el Juzgado de origen conforme a lo dispuesto en el artículo 366 del C. G. del P.

TERCERO: Efectuado lo anterior, devolver el expediente al Juzgado de origen, anexando la actuación digital de esta instancia, previa anotación de su salida.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



**CONSTANZA FORERO NEIRA**  
**Magistrada Ponente**



**ROBERTO CARLOS OROZCO NUÑEZ**  
**Magistrado**

EN PERMISO  
ANGELA GIOVANNA CARREÑO NAVAS  
Magistrada

(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la “*firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada*”, en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional).