

Señores:

H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil – Familia

E. S. D.

RADICADO: 2021-00052-01
PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA
DEMANDADO: ABELARDO CIFUENTES TORRES

Ref. SUSTENTACIÓN RECURSO APELACIÓN

INGRID LORENA BURITICÁ RODRIGUEZ, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderada de la parte demandada inicial y demandante en reconvencción en el proceso de la referencia, por medio del presente me permito presentar **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en audiencia del día 15 de diciembre de 2022 contra los ordinales 3º, 4º y 5º de la sentencia emitida por el Juzgado Primero (1º) Civil del Circuito de Soacha (Cund.), de conformidad con lo consagrado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, en consonancia con lo establecido en el artículo 327 del C.G. del P. y, encontrándome dentro del término legal según proveído de fecha 26 de enero de 2023 emitido por este H. Tribunal, en los siguientes términos:

I. FUNDAMENTOS

El Despacho *a-quo* mediante fallo de fecha 15 de diciembre de 2022 decidió declarar la nulidad absoluta del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el día 19 de junio de 2019 entre el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** en calidad de promitente comprador, y el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, en condición de promitente vendedor, ante el evidente incumplimiento del requisito previsto en el numeral 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, así como ordenar que *“vuelvan las cosas al estado anterior en que se encontraban las partes antes de celebrar el contrato declarado nulo”*, por disponerlo así el artículo 1746 del Código Civil.

Con las anteriores disposiciones contenidas en los ordinales 1º y 2º de la sentencia objeto de esta censura, no se interpuso el presente medio impugnativo, porque el Juzgador de primera instancia **accedió** a las pretensiones subsidiarias primera y segunda de la Demanda de Reconvencción radicada en su momento.

Sin embargo, no se encuentra conforme esta parte con los ordinales 3º, 4º y 5º del fallo, los cuales para mayor claridad y entendimiento, me permito separar y controvertir de la siguiente manera:

1. Respecto al ordinal 3º ***“CONDENAR al demandado ABELARDO CIFUENTES TORRES, a pagar a favor del demandante PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA la suma de \$50.136.142, por concepto de parte del precio pagado en virtud de la promesa declarada nula.”***

Frente a esta decisión del *a-quo*, es menester precisar, que la inconformidad de esta parte radica en dos aspectos en particular:



1.1.No se dio fiel cumplimiento a lo dispuesto en el art. 1746 del Código Civil y no se valoró el acervo probatorio aportado respecto al reconocimiento de frutos a favor del promitente vendedor y con cargo al promitente comprador.

Para fundamentar este aspecto, en primer lugar, me permito resaltar que la juzgadora de primera instancia resolvió en el ordinal segundo de la sentencia objeto de este recurso lo siguiente: **“SEGUNDO: ORDENAR** que vuelvan las cosas al estado anterior en que se encontraban las partes antes de celebrar el contrato declarado nulo.” (subrayas ajenas)

Por ende, debió en su integridad ordenar a las partes efectuar las restituciones mutuas previstas en el artículo 1746 del Código Civil, «a efectos de dejar las cosas en el mismo estado en que se hallaban si no hubiese existido el contrato nulo».

Sin embargo, y a pesar de la orden impartida, en el numeral 3º ni en los subsiguientes del fallo se dio fiel cumplimiento a que “vuelvan las cosas al estado anterior en que se encontraban las partes antes de celebrar el contrato declarado nulo”. Lo anterior, tiene su sustento en que, si bien ordenó la restitución de la parte del precio pagado a cargo de mi prohijado Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, en condición de promitente vendedor, y favor del Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA**, en calidad de promitente comprador, lo cierto es que, no se reconocieron los frutos solicitados en las pretensiones subsidiarias de la Demanda de Reconvención impetrada, los cuales fueron tasados con el juramento estimatorio y probados con una experticia pericial.

En efecto, el *a-quo* en la parte considerativa de su decisión indicó que no era procedente el reconocimiento de frutos a favor de mi prohijado, en virtud de que, no se había probado una mala fe del Sr. **CALDERÓN ALDANA**, la cual debía probarse y no presumirse, siendo plausible negar tal pretensión.

Sobre los efectos de la declaratoria de nulidad absoluta, es pertinente traer a colación lo que ha indicado de manera inveterada la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil:

“1.- La nulidad del contrato de promesa de compraventa, ciertamente impide cumplir la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales. Pero si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, verbi gratia, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas, por regla general, deben volver al “mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”, según se declara en el artículo 1746 del Código Civil.

Aunque para el efecto, como se ha dicho, deben observarse las “mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación” , entre las cuales se encuentra el artículo 964 del Código Civil, esto no significa que deba aplicarse en forma absoluta, en toda su extensión, incluyendo los límites temporales a que hace alusión, porque de ser así se negaría el efecto general y propio de la declaración de nulidad, cual es retrotraer las cosas al “estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.”¹ (negritas y subrayas ajenas)

¹ CSJ SC 087-2003 del 13 de agosto de 2003, rad. C-7010. En el mismo sentido, SC 150-2003 del 16 de diciembre de 2003, rad. 7714-01; SC 343-2005 del 16 de diciembre de 2005, rad. 11001-3103-011-1996-06907-01. Las anteriores decisiones fueron reiteradas en SC5060-2016 del 22 de abril de 2026, Radicación n° 05001-31-03-014-2001-00177-02. M.P. Jesús Vall De Rutén Ruiz



Igualmente, en reciente sentencia SC002-2021² del 18 de enero de 2021 la aludida Corporación señaló:

*“2.1. La declaratoria de nulidad absoluta conlleva que la convención viciada **pierda la aptitud para producir cualquier consecuencia jurídica**; para todos los efectos **«se considera el contrato como no realizado** (nullum est negotium; nihil est actum)», de modo que **sus secuelas obligacionales desaparecen ex tunc, como si jamás se hubiera celebrado**. De ahí que el artículo 1746 del Código Civil preceptúe que «[l]a nulidad pronunciada en sentencia (...) da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita».*

*Consecuente con lo expuesto, la nulidad que afecta la promesa de compraventa comporta la aniquilación de su prestación principal –de hacer–, consistente en celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello. Pero **también impone retrotraer todos los actos de los estipulantes**, orientados a anticipar el cumplimiento de algunos débitos propios de ese convenio definitivo, como ocurre, a modo ejemplo, cuando el promitente comprador abona anteladamente una parte del precio, **o cuando el promitente vendedor entrega, también ex ante, la cosa prometida en venta**.*

*2.2. Según lo establece el inciso segundo del artículo 1746, **las restituciones mutuas que tienen lugar en el supuesto explicado, imponen a cada contratante la carga de responder por (i) la pérdida o deterioro de las especies recibidas; (ii) los frutos de la cosa y del dinero transferidos; y (iii) las mejoras plantadas, «tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes (...) según las reglas generales», y sin perjuicio de lo dispuesto para los casos de nulidad por objeto y causa ilícitos, o celebración de contratos con incapaces absolutos.**» (negritas y subrayas ajenas)*

En la misma decisión, la Corte añadió:

*“Las secuelas de la declaratoria de nulidad, reitera la Corte, proyectan sus **efectos ex tunc**, es decir, desde siempre, **como si el pacto anulado nunca hubiera existido, lo cual hace imperioso retrotraer todos los actos de ejecución contractual** –que usualmente consisten en la entrega de bienes de distintas especies–, **representando cómo habría sido la situación patrimonial de cada litigante de no haberse desprendido de aquello que transfirió sin título válido.**” (negritas y subrayas ajenas)*

En consecuencia, resulta evidente que conforme a los presupuestos jurisprudenciales anotados, los efectos de una declaratoria de nulidad absoluta de un contrato, como lo que acaeció en el *sub-judice*, implica imperiosamente retrotraer las cosas al mismo estado en que se encontraban antes de celebrarse el contrato nulo, lo que significa que se debe procurar que el patrimonio de cada uno de los contratantes regresen lo más cerca a posible al estado en que lo hubiesen tenido de no existir el negocio jurídico viciado.

En ese orden de ideas, y a pesar de la claridad de la orden que impone el art. 1746 del Código Civil, lo evidente es que en el presente asunto no se cumplió a cabalidad con tal mandato, puesto que, si bien el promitente comprador regresaría a una situación patrimonial similar a la de si el convenio no se hubiese celebrado jamás, no sucede lo mismo con el promitente vendedor Sr. **ABELARDO**

² Radicación n.º 68001-31-03-008-2011-00068-02. M.P. Luis Alonso Rico Puerta



CIFUENTES TORRES, quien si deberá sufrir consecuencias económicas de un contrato de promesa de compraventa del que se declaró su invalidez. En efecto, mi representado con la confirmación de la decisión de la juzgadora de primera instancia va ver disminuido considerablemente su patrimonio en dos aspectos:

- a) Los frutos que dejó de percibir por las **1.000 matas de cultivo de mora**, que le obligó a arrancar el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA**, los cuales conforme al Dictamen Pericial aportado se cuantificaron en valor de **SESENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$ 66.294.758)**. Cabe resaltar, que este concepto fue suficientemente sustentado en el proceso con el siguiente acervo probatorio:
- **Dictamen pericial** realizado por el perito- evaluador profesional **SANDRA MILENA CASTAÑO SÁNCHEZ**, ingeniera Catastral y Geodesta, con Tarjeta Profesional 25222-76743 CND, especialista en Planeación Urbana, inscrita en el Registro Abierto de Avaluador RAA: AVAL-39625758, avalada por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, afiliada a Lonja de Propiedad Raiz del Sumapaz, el cual tuvo como objetivo: Determinar los frutos que dejó de percibir el señor **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, al ser arrancado un cultivo de mora, que estaba sembrado en la **PARCELA # 13-A** de la vereda La Playita, municipio de Granada (Cundinamarca), el cual obra en pdf 22 folios 23 al 68 del expediente digital.

Se aclara que dicho dictamen pericial nunca fue objetado por la parte demandante inicial y demandada en reconvencción, pues a pesar de que en la audiencia inicial llevada a cabo el día 27 de julio de 2022 se corrió traslado del mismo, conforme lo dispuesto en los arts. 228 y 231 del C.G. del P., la contraparte guardó silencio, tal como lo indicó el Despacho de primera instancia en auto de fecha 22 de agosto de 2022 *“2. Téngase en cuenta que venció en silencio el término de traslado del dictamen pericial ordenado en audiencia de veintisiete (27) de julio de dos mil veintidós (2022).”*

Del mismo modo, en audiencia desarrollada el día 6 de diciembre de 2022, la perito Ing. **SANDRA MILENA CASTAÑO SÁNCHEZ** sustentó su dictamen señalando que en efecto existió un cultivo de mora sembrado en esa parcela, del cual al momento de realizar el dictamen existían los vestigios y al haber sido arrancado le ocasionó al Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** perder los costos en los que había incurrido por su siembra y levante, así como la rentabilidad que el cultivo de mora le iba a representar en un futuro, en el evento de no haberlo arrancado jamás.

- Igualmente, reposa en el expediente una prueba contundente y que nunca fue objetada por la parte actora inicial y pasiva en reconvencción, este es, el **juramento estimatorio** realizado con la Demanda de Reconvencción, y sobre el cual la contraparte también guardó silencio y no realizó objeción alguna, lo que lo enarbola como plena prueba, conforme lo dispone el art. 206 del C.G. del P. *“Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.”*
- Los **testimonios** de los Sres. **GUSTAVO CIFUENTES**, **HERNANDO DELGADO**, **CAROLINA ROMERO** y **MILLER PINILLA** que fueron congruentes en indicar que, efectivamente, en virtud del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado y, además por petición expresa del Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA**, el cultivo de mora compuesto por 1.000 matas fue arrancado en su totalidad; ya se encontraba en un estado avanzado, esto es, *“para producir”* (declaración de Hernando Delgado) y; no



fue posible cultivarla en otro lugar por el tipo de plantación, la cual “no prende en otro lado” (declaración de Gustavo Cifuentes).

Lo anterior, no se ve menguado por las declaraciones de los testigos Sres. Ezequiel Galeano y Maria Ligia Calderón, quien además de ser familiares del Sr. **CALDERÓN ALDANA** (cuñado y hermana, respectivamente) y de los que se formuló la respectiva tacha de sospecha, no fueron congruentes ni certeros al momento de indicar que les constará o no que el cultivo hubiese sido sembrado en otro lugar, pues sólo partían de meras suposiciones y conjeturas a favor de su familiar. No obstante, si indicaron que el cultivo de mora si existía -1.200 matas- y que además fue arrancado por orden del promitente comprador porque “no le interesaba y que se las llevará” (Declaración de Ezequiel Galeano)

- En **solicitud de conciliación** radicada el día 29 de octubre de 2019 ante la Personería de Granada por el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA**, quien en el hecho 4º expresó que “de igual manera procedieron a dar por terminado el cultivo de mora que apenas se encontraba en crecimiento ya que no me interesaba continuar con el siembro, por lo que procedieron a arrancar y recoger las plantas del cultivo”, lo cual reafirmó en el **interrogatorio de parte** surtido a aquel.
- b) Los frutos dejados de percibir por concepto de cánones de arrendamiento, pues mi mandante Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** percibía por estos conceptos cada mes las sumas de \$350.000 y \$200.000 M/Cte., respectivamente, motivo por el cual, desde la fecha de desalojo del demandado -junio 2019- hasta la fecha recuperación efectiva de la posesión del aquí demandante -diciembre de 2020- dejó de percibir la suma total de **SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$7.200.000)**. Este concepto, también fue probado de manera fehaciente en el desarrollo del proceso, de la siguiente forma:
- Se aportaron junto con la Contestación de la Demanda Inicial y la Demanda de Reconvención los Contratos de Arrendamiento suscritos con los señores **HERNANDO DELGADO** y **MILLER PINILLA** en su oportunidad, en los cuales se evidencia que mi prohijado percibía por estos conceptos cada mes las sumas de \$350.000 y \$200.000 M/Cte., documentos que **nunca fueron tachados de falsos** por la contraparte.
 - El **juramento estimatorio** realizado con la Demanda de Reconvención, y sobre el cual la contraparte también guardó silencio y no realizó objeción alguna, lo que lo enarbola como plena prueba, conforme lo dispone el art. 206 del C.G. del P. “Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.”
 - Los **testimonios** de los Sres. **HERNANDO DELGADO** y **MILLER PINILLA**, quienes fungieron en su momento como arrendatarios y que fueron contundentes y congruentes en señalar que habían arrendado una vivienda y local (respectivamente) del predio hace 9 (Hernando Delgado) y 4 años (Miller Pinilla), pagando un canon por concepto de arrendamiento a mi mandante de \$300.000 M/Cte. (Hernando Delgado) y \$400.000 (Miller Pinilla), y que desocuparon por orden expresa del promitente comprador Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA**, quien desde el momento de



suscripción de la promesa de compraventa le fue entregada la posesión material del bien inmueble.

Adicionalmente, los testigos Sres. **GUSTAVO CIFUENTES** y **CAROLINA ROMERO** corroboraron las anteriores declaraciones al reafirmar la existencia de dichos contratos de arrendamiento, los cuales se finiquitaron por orden del promitente comprador, quien además en su momento colocó candados al predio para que nadie ingresará y haciendo objeto de “*humillaciones*” al arrendatario Hernando Delgado (declaración de Gustavo Cifuentes).

Lo anterior, no se ve menguado por las declaraciones de los testigos Sres. Ezequiel Galeano y María Ligia Calderón, quien además de ser familiares del Sr. **CALDERÓN ALDANA** (cuñado y hermana, respectivamente) y de los que se formuló la respectiva tacha de sospecha, aunque reconocieron la existencia de arrendatarios en el predio objeto de litis, no tenían certeza ni conocimiento del valor de los cánones de arrendamiento, incluso, llegando a insinuar – a partir de meras conjeturas- que una de las hijas de mi prohijado vivía en una de las casas del predio y que, por ende, no debía cancelar ningún tipo de arriendo. Empero, si resaltaron la intención de vieja data de la Sra. María Ligia de utilizar esta vivienda y local para arrendarlas o para su uso propio, además de la colocación de candados por parte del promitente comprador (Declaración de Ezequiel Galeano).

Bajo este escenario, es diáfano que se probó de manera contundente y fehaciente la existencia de frutos que el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** dejó de percibir por la celebración del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 19 de junio 2019, importantes sumas de dinero que, de confirmarse el fallo de primera instancia, verían menguado su patrimonio de manera considerable, y de lo cual se deberá desprender, y únicamente respecto a él no se aplicaría el precepto encaminado a retrotraer las cosas al “*estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.*”

Y es que, es evidente, que en aras de darle cumplimiento al negocio jurídico suscrito con el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** mi poderdante no sólo procedió desde el mismo día de la celebración del contrato -19 de junio de 2019- a entregarle a este último la posesión del predio, sino que además para dar fiel cumplimiento a tal obligación permitió que se arrancara el cultivo de mora que le representaría significativos ingresos a futuro y que, además, se desalojará a los arrendatarios para que ahora el promitente comprador -desde esa fecha- lo usufructuará a plenitud, como efectivamente lo hizo, disponiendo del predio de manera libre e, incluso, colocando candados, pudiendo el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** recuperar la posesión únicamente **1 año y medio después** (tal como lo indicaron los testigos Gustavo Cifuentes y Carolina Romero, pues en lo referente a este tiempo, los testigos de la parte demandante inicial y demandada en reconvenición no fueron congruentes ni unificados en determinar dicha fecha.

Por consiguiente, aceptar que el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** no va ver reintegrado su patrimonio en el mismo estado en que se encontraría de no haber celebrado el contrato con el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA**, pero en cambio este último (a pesar de sus actuaciones) sí, constituye a todas luces una evidente inequidad y una vulneración al principio de reparación integral, tal como lo adocrinó la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia SC2217-2021 del 9 de junio de 2021³:

³ Radicación n° 11001-31-03-028-2010-00633-02 M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque



“En efecto, el inciso primero de esta última norma establece que «[l]a nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes **derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo (...)**», se destaca, **lo cual constituye un mandato insoslayable para que el juzgador adopte todas las disposiciones necesarias encaminadas a que, en lo posible, los patrimonios queden en la situación en que previsiblemente se encontrarían, más exactamente, de no haber mediado la ejecución total o parcial de las prestaciones, que en últimas es donde radica el quid de las devoluciones recíprocas**; objetivo de tornar las cosas al statu quo ante que indudablemente no logra al impeler al acreedor a resignarse con una suma de dinero depreciada y avalar el aprovechamiento que el deudor hizo de la misma en todo su esplendor.

4.5.- De otro lado, se ha sostenido que dicho desconocimiento constituye una «inequidad», deviniendo palmario que el remedio a semejante anomalía es la aplicación del principio que la contradice, es decir, la equidad, entendida como un instrumento para **acercarse al ideal de justicia en los casos concretos, dando a cada quien lo que le corresponde sin exceso ni defecto.**

Lo que antes que un despropósito constituye un imperativo, si se tiene en cuenta que con el apelativo de «natural», el artículo 32 del Código Civil la establece como un mecanismo subsidiario para la interpretación de los pasajes oscuros o contradictorios de la ley que no puedan ser esclarecidos con otros medios; que el canon 304 del Código de Procedimiento Civil ordena exponer en la sentencia los «**razonamientos...de equidad** estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones...con brevedad y precisión...»; que el artículo 230 de la Carta Magna la erige en «**criterio[...]** auxiliar[...] de la actividad judicial»; y que en su momento el artículo 16 de la Ley 446 la instituyó para «**la valoración de daños**», directriz recogida por el canon 283 del Código General del Proceso, compendio cuyo artículo 7º también impera de manera general que los jueces la tengan en cuenta.” (negrillas y subrayas ajenas)

A su vez, respecto al principio de reparación integral añadió:

“Igualmente, resulta relevante el **principio de reparación integral**, conforme al cual **el daño debe ser resarcido en toda su extensión**, comoquiera que aparece contemplado en el campo penal en el numeral 6º del artículo 250 Superior y en el capítulo IV del Libro Segundo del Código de Procedimiento Penal, en tanto que en el ámbito civil fue consagrado en el artículo 16 de la Ley 446 de 1998 ya citado al decir que «**[d]entro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales**», mandato reeditado por el inciso final del artículo 283 del Código General del Proceso al ordenar que «**[e]n todo proceso jurisdiccional la valoración de daños atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales**».

Desde otra perspectiva, el principio de igualdad supone que **frente a una misma situación fáctica la judicatura dispense idéntica solución**, sin que se advierta justificación para que a quien tiene derecho a que se le abonen frutos solamente se le reconozca el precio que nominalmente tenían al momento que se percibieron o debieron percibir, mientras que si recibió el precio deba restituirlo valorizado.” (negrillas y subrayas ajenas)



En consecuencia, era deber de la juzgadora *a-quo* adoptar todas las decisiones necesarias para que los patrimonios de cada uno de los contratantes quedará en la misma posición que previsiblemente estarían de no haber mediado el contrato nulo, lo que se enarbola como un “*mandato insoslayable*”, en cumplimiento al principio de la equidad y al ideal de la justicia, ya que, de lo contrario, debe exponer las razones para fundamentar sus conclusiones. Ello aunado a que, según el principio de reparación integral dentro de cualquier proceso el Juez debe procurar resarcir los daños irrogados a las personas en toda su extensión, y una aplicación al derecho de igualdad entre las partes, lo que implica que en el *sub lite* que de la misma forma que el promitente comprador va ver reintegrado su patrimonio con el dinero pagado e indexado, mi poderdante en su calidad de promitente vendedor vea su patrimonio resarcido con los frutos que dejó de percibir, que en todo caso, deberán ser debidamente indexados (ver sentencias de la CSJ SC SC2217-2021 y SC5513-2021):

*“En este camino debe predicarse, como regla general respecto de **contratos de promesa de venta**, que nace como obligación para el promitente enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; **mientras que al promitente adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos.**”⁴ (negrillas y subrayas ajenas)*

En consecuencia, es evidente que no resulta plausible, congruente ni proporcional admitir que para el reconocimiento de frutos en la declaratoria de nulidad de un contrato deba probarse la buena o mala fe de -en este caso- el promitente comprador, «*porque entonces se haría nugatorio el efecto general y propio de toda declaración de nulidad, y desde luego, de la de fenómenos afines, cual es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*» (CSJ SC 059 1995, del 15 de junio de 1995, rad. 4398).

Ahora bien, y en gracia de discusión, respecto a que debiera probarse que el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** era un poseedor de mala fe, en otras posturas la Corte Suprema de Justicia también ha manifestado que:

*“De acuerdo con lo anterior, el análisis efectuado por el Tribunal ad quem a fin de verificar desde cuándo debía tasar los frutos que las partes debían por las cosas que habían recibido de la otra partió de un supuesto legal equivocado, como fue considerar la buena o mala fe de los contratantes, pues este aspecto únicamente cobra importancia para la determinación del tipo de frutos (percibidos u obtenibles) que deben restituirse y no para la fecha a partir de la cual se deben, que, se itera, en el caso de la nulidad declarada, es desde la fecha del contrato nulo y, en su defecto, **desde la entrega o cumplimiento de la obligación dimanante de ese contrato**, a la sazón **cumplida total o parcialmente.**”⁵ (negrillas y subrayas ajenas)*

Del mismo modo, y si este H. Tribunal conservará la postura de la primera instancia, respecto a que no se probó la mala fe del promitente comprador para el reconocimiento de frutos a favor del promitente vendedor, me permito resaltar que ello tampoco se acompasa con lo acaecido en el *sub examine*, ya que, de lo surtido al interior del debate probatorio se evidenció que:

⁴ CSJ SC2307-2018 del 25 de junio de 2018, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Radicación n° 11001-31-03-024-2003-00690-01

⁵ SC5060-2016 del 22 de abril de 2026, Radicación n° 05001-31-03-014-2001-00177-02. M.P. Jesús Vall De Rutén Ruiz



- i) No obra prueba alguna que cabalmente conduzca a sostener que el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** haya realizado el pago inicial de \$50.000.000 M/Cte. en las fechas acordadas, sino que además hubiese estado dispuesto a pagarle al Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, cualquiera de las demás cantidades determinadas de dinero y/o a transferirle el bien inmueble que se daría como parte de pago en la forma y fechas pactadas, pues resulta evidente que conforme a la declaración surtida por el mismo demandante inicial y demandado en reconvencción nunca hizo los trámites para realizar la escritura del predio que daría como parte de pago y, además, conforme lo indicó mi prohijado y el testigo Gustavo Cifuentes, pretendía el promitente comprador engañarlos al transferir un predio que no tenía el avalúo comercial que aquel decía tener.
- ii) El Sr. **CALDERÓN ALDANA** ejerció diferentes actos, tales como, ordenar a mi mandante Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** arrancar un cultivo de mora compuesto por 1.000 matas (lo que le causo importantes perjuicios), desalojar a los arrendatarios que vivían en el predio, empezar a llevar ganado de su propiedad, dividir el lote en diferentes porciones de terreno, así como no permitirle ingresar y/o obstaculizar la entrada a mi mandante y a su hijo (a pesar de aún no era propietario), lo que se corrobora con la misma confesión hecha en la contestación de la demanda, en donde indica que, en efecto, si le fue entregada la posesión del inmueble por parte de mi poderdante, y por lo indicado en los interrogatorios de parte y en los testimonios. De hecho, dicha actitud extraña, fue lo que puso en alarma a mi representado de recuperar la posesión del predio (lo cual logró un año y medio después) para no verse después enfrentado a un juicio de usucapión.

Por tanto, si evidencia una mala fe en las actuaciones desplegadas por el Sr. **CALDERÓN ALDANA** desde la misma fecha de celebración del contrato invalidado, teniendo -dentro de esa tesis- la obligación de pagar los frutos que dejó de percibir o que perdió mi poderdante por el cumplimiento fiel de sus obligaciones o compromisos contractuales.

1.2. La suma como parte del precio pagado no corresponde a la probada en el juicio, sumado a que, de tratarse el mayor valor de una indexación se realizó de manera incorrecta, y sin que lo hubiese solicitado la parte interesada.

Ahora bien, discrepa también la suscrita de que el *a-quo* hubiese ordenado a mi poderdante devolver la suma de **\$50.136.142** como parte del precio pagado por dos razones concretas a saber:

- a) La parte demandante inicial y demandada en reconvencción en ningún momento del debate procesal solicitó tal suma de dinero, pues por los efectos de la declaratoria de nulidad absoluta, mi representado estaría únicamente obligado a devolver la suma de **\$40.000.000 M/Cte.**, ya que, no hay lugar en este evento a reconocimiento de perjuicios o cláusulas penales, máxime cuando fue esa la suma (ninguna otra) la probada dentro de los interrogatorios de parte y las pruebas testimoniales. Asimismo, si el mayor valor se debe a una indexación (no se especifica en la parte resolutive del fallo), se insiste en que la parte actora inicial y pasiva en reconvencción ni siquiera en las pretensiones de su demanda inicial (Resolución Contrato Promesa de Compraventa) solicitó tal corrección monetaria, por lo que, a la juzgadora de primera instancia no le era permitido fallar ultra o extra petita, sin petición de la parte interesada, al ser la justicia de tipo **rogada**, además de incurrir en una



evidente desigualdad e inequidad con mi poderdante, porque además de no reconocerle ningún tipo de fruto, si ordena sumas de dinero adicionales para la otra parte, quien verá su patrimonio enriquecido a costa del empobrecimiento del Sr. **ABELARDO CIFUENTES**.

- b) A pesar de lo anterior, y en gracia de que se confirmará por parte de este H. Tribunal la procedencia de pagar a favor del Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** la suma de \$40.000.000 debidamente indexada, me permito resaltar que la indexación o corrección monetaria fue realizada de manera **incorrecta** por el *a-quo* al utilizar una fórmula que dista a la usada de forma inveterada por la jurisprudencia. En efecto, procedo a citar la sentencia SC5513-2021 del 15 de diciembre de 2021⁶, mediante la cual la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil expone la fórmula que se debe utilizar para indexar:

“Para el anotado ejercicio se recurrirá a la siguiente fórmula:

$$VH = VA \times \frac{IPC \text{ final (octubre de 2021)}}{IPC \text{ inicial (septiembre de 2001)}}$$

Donde:

VH = valor histórico
VA = valor actual

$$VA = (24.500.000) \frac{110,06}{66,30}$$

$$VA = \$40.670.739'$$

Por ende, el presente asunto, se debió realizar la siguiente formula:

$$VH = VA \times \frac{IPC \text{ final (diciembre 2022)}}{IPC \text{ inicial (junio 2019)}}$$

Donde:

VH = valor histórico
VA = valor actual

$$VA = (40.000.000) \frac{126,03}{102,71^7}$$

$$VA = \$49.081.881,02$$

Por tanto, el valor eventualmente a pagar no sería la suma de \$50.136.142, sino de **\$49.081.881,02**, incurriendo en un evidente yerro la juzgadora.

⁶ Radicación No. 44650-31-89-001-2008-00227-01. M.P. Hilda González Neira

⁷ Los indicadores se pueden consultar en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>



Por las razones expuestas, solicito respetuosamente a este H. Tribunal revocar en su totalidad el ordinal 3º del fallo objeto de este recurso y, en su lugar, ordenar las restituciones mutuas de las partes de forma correcta y equitativa, sin incurrir en ningún exceso o desigualdad, y aplicando en todo caso el ideal de justicia en toda su extensión.

2. Frente al ordinal 4º “Negar la tacha de sospecha por las razones expuestas en la parte motiva.”

Respecto a esta decisión, esta parte tampoco esta de acuerdo con la juzgadora de primera instancia, pues en nuestro criterio, debió estudiarse con más acuciosidad la espontaneidad y fluidez de las declaraciones de los testigos Sres. Ezequiel Galeano y María Ligia Calderón, quien además de ser familiares del Sr. **CALDERÓN ALDANA** (cuñado y hermana, respectivamente), no fueron sinceros, congruentes ni certeros en sus declaraciones, realizando en varias aspectos meras suposiciones o conjeturas a favor de su familiar o, aún más grave, afirmando hechos que no les constaba y que les habían “*contado*”. Incluso, varias de sus afirmaciones fueron desvirtuadas por los **cuatro (4) testigos** adicionales, a los que al parecer y sin razón alguna la juzgadora les restó absolutamente credibilidad, a pesar de que, no sólo por mayoría, fueron en su totalidad más congruentes y tuvieron más fuerza de convicción con sus declaraciones, rindiéndola sólo respecto a los hechos que les constaba. Por ende, es evidente que el vínculo de familiaridad de los testigos con el demandante inicial y demandado en reconvencción si afectó su declaración para exponer circunstancias a su favor pero de las cuales no tenían conocimiento, ni mucho menos certeza (verbigracia, el hecho de que mi mandante hubiese plantado el cultivo de mora en otro lugar).

Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-622-98 en control de constitucionalidad del artículo 217 del Código de Procedimiento Civil, pero que mantiene toda la vigencia precisó que:

“En consecuencia, la ponderación de una prueba como el testimonio, obliga al juez a desplegar su actividad con miras a determinar la fuerza de convicción del mismo, para lo cual deberá remitirse a criterios de lógica y experiencia que le permitan valorarla en su real dimensión, sin que ello implique, como lo afirma el actor, que se quebrante la presunción de buena fe que se atribuye a todas las actuaciones de los particulares. Si ello fuere así, la labor del juzgador se limitaría al registro de la versión, de la cual no podría dudar, lo que dejaría sin sentido su actuación e impediría el objetivo último del proceso, que no es otro que el arribo a la verdad material.”⁸ (negritas y subrayas ajenas)

Igualmente, la doctrina respecto a la valoración de testimonios ha indicado lo siguiente:

*“En primer lugar el juez debe examinar si se han cumplido los requisitos formales (...) luego habrá de **analizar las condiciones personales del testigo y su idoneidad**, así su amistad íntima con alguna de las partes; por último, corresponderá al juez la crítica de la declaración en sí.” (negritas ajenas)⁹*

Igualmente, respecto a este asunto, la Corte Suprema de Justicia en SC - 3663 - 2022¹⁰ señaló:

“Es preciso recordar, que el juez como destinatario de la prueba, tiene el compromiso de desplegar su actividad tendiente a determinar la fuerza de convicción de los testimonios. En

⁸ Citada en CSJ SC SC - 3663 - 2022

⁹ Jorge Kielmanovich. Teoría de la prueba y medios probatorios. Rubinzal - Culzoni Editores, cuarta edición, 2015, pág. 331. Citada en CSJ SC SC - 3663 - 2022

¹⁰ M.P. Martha Patricia Guzman Alvarez



ese sentido el artículo 211 del código de ritos, reza que: Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.

La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso. (se hace notar).

*Por ello, el legislador radicó en cabeza del juzgador la función de evaluar si los testigos presentan circunstancias que afecten la fuerza probatoria de su declaración, sin que se requiera, en estrictez, que la contraparte formule la tacha de sospecha, pues, independientemente, de esa eventualidad, el juzgador, al momento de **realizar la valoración de la prueba debe verificar si existe o no alguna circunstancia especial que afecte ese medio de prueba.**" (negritas y subrayas ajenas)*

Por las razones expuestas, debió el *a-quo* realizar una valoración más estricta y acuciosa para determinar que era procedente la tacha de sospecha realizada respecto a los testigos Sres. Ezequiel Galeano y María Ligia Calderón, pues aparte de que existía una circunstancia especial que afectaba su declaración (vinculo familiaridad con el Sr. Calderón), se evidencia la ausencia de fuerza de convicción en sus testimonios y su idoneidad, para darle credibilidad a sus afirmaciones y, por ende, debe aceptarse la tacha formulada en su oportunidad y revocar en su totalidad el ordinal 4º de la sentencia recurrida.

3. Respecto al ordinal 5º “Condenar a la parte demandada inicial al pago de costas en la suma de \$3'000.000,00 como agencias en derecho”

Por último, frente a la decisión contenida en este ordinal y que a todas luces se torna ilógica para la suscrita, se resalta, tal como se indicó en la parte inicial de este escrito, que el Juzgado de primera instancia decidió declarar **la nulidad absoluta** del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el día 19 de junio de 2019 entre el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** en calidad de promitente comprador, y el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, en condición de promitente vendedor, ante el evidente incumplimiento del requisito previsto en el numeral 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, esto es, por la omisión en la fijación de la época (condición o plazo) en la que había de cumplirse el negocio jurídico prometido.

Al respecto, se hace hincapié que fue mi poderdante en su **Demanda de Reconvención** quien en las **pretensiones subsidiarias** solicitó tal nulidad absoluta y poniendo de presente a la juzgadora que se presentaba una causal de invalidación del contrato. Por tanto, no entiende la suscrita de qué forma entiende el *a-quo* que mi prohijado es la parte vencida en este juicio, ya que, independiente que hayan accedido a las restantes pretensiones dirigidas al reconocimiento de perjuicios, lo evidente es que, si se accedió a las pretensiones subsidiarias 1ª y 2ª de la Demanda de Reconvención, estas son:

“PRIMERA: Que se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 14 de junio de 2019 entre el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** en calidad de promitente vendedor y el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** en calidad de promitente comprador, sobre el lote de terreno denominado **PARCELA #13A**, que hace parte del predio de mayor extensión denominado **EL SOCHE**, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 051-9190 de la Oficina de Registro de



Instrumentos Públicos de Soacha (Cund.), ante el evidente incumplimiento de los requisitos previstos en los numerales 3º y 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, por disponerlo así el artículo 1742 del Código Civil.

SEGUNDA: *Como consecuencia de lo anterior, ordenar a las partes efectuar las restituciones mutuas previstas en el artículo 1746 del Código Civil, «a efectos de dejar las cosas en el mismo estado en que se hallaban si no hubiese existido el contrato nulo».*

Así las cosas, al haberse accedido a estas pretensiones y de manera tácita negado las del demandante inicial dirigidas a la resolución del contrato y no su nulidad absoluta (la cual además controvertió en el curso del proceso), debió darse plena aplicación a lo dispuesto en el art. 365 del C.G. del P. en su #1, el cual versa en su literalidad: **“1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.”**

En conclusión, debe revocarse en su totalidad este numeral 5º porque además de injusto es plenamente improcedente, porque -se itera- mi poderdante más allá de que no le reconocieran los frutos solicitados no es la parte vencida en este proceso, al contrario del demandante inicial, sobre quien no se accedió a **ninguna** de sus pretensiones, más allá de que los efectos de la nulidad absoluta y resolución de un contrato sean similares y, es que parecería que el *a-quo* solamente pretendiera condenar por todos los conceptos a mi representado, soslayando incluso lo dispuesto por el legislador, y no imponiendo ninguna clase de condena al demandado en reconvencción, sin justificación alguna, vulnerando así los principios de igualdad, equidad y justicia.

II. PRETENSIONES

Conforme a las razones de hecho y de derecho esbozadas anteriormente solicito respetuosamente a este H. Tribunal lo siguiente:

PRIMERA: REVOCAR en su totalidad los ordinales 3º, 4º y 5º de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Primero (1º) Civil del Circuito de Soacha (Cund.) en audiencia del día 15 de diciembre de 2022, dentro del proceso de la referencia.

SEGUNDA: En consecuencia, acceder a las pretensiones subsidiarias 3ª, 4ª y 5ª de la Demanda de Reconvencción formulada por el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, así como las demás peticiones que resultan de los argumentos e inconformidades indicados pretéritamente.

Atentamente,

INGRID LORENA BURITICÁ RODRÍGUEZ

C.C. No. 1.096.037.202 exp. en La Tebaida (Q.)

T.P. No. 288.614 del C. S. de la Jud.

