

DOCTOR
GERMAN DAZA ARIZA
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
E. S. D.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION
CONTRA AUTO DE FECHA 23 DE AGOSTO DE 2023

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: CAMPO ELIAS PADILLA

DEMANDADO: GONZALO DE JESUS HINOJOSA GONZALEZ

RADICADO: 2020 – 00059

JOSE GREGORIO ROMERO MAESTRE, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con cédula de ciudadanía No 1.065.580.526 expedida en Valledupar, abogado portador de la Tarjeta Profesional No 238.667 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado del señor **GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ**, mayor de edad, identificado con C.C. N° 77.013.212 expedida en Valledupar, por medio del presente escrito manifiesto de que interpongo recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto de fecha 23 de agosto de 2023, dictado dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES AL RESPECTO

PRIMERO: que en las fechas 27 de octubre de 2021 y 02 de noviembre de 2021, este suscrito abogado presentó memorial a través del cual se solicitó se decretara el litisconsorcio necesario e integración del contradictorio, y además, en el numeral **SEXTO** de los referidos memoriales, se manifestó:

“**SEXTO:** Que en la fecha 22 de octubre de 2021, a partir de las 09:00 am, se realizó diligencia de secuestro del predio “**LOS AZUCENOS**”, ubicado en la zona rural del corregimiento de Patillal, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 190-17659 de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR**. Esta diligencia, se hizo previo despacho comisorio del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR**, al señor **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**, dentro del proceso **EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA**, seguido por el señor **CAMPO ELIAS PADILLA ARRIETA** contra el señor **GONZALO DE JESUS HINOJOSA GONZALEZ**, Radicado N° 2000131030022020-0005900, que se tramita en ese juzgado; la diligencia de secuestro fue llevada a cabo por el **DR. HECTOR CUBILLOS PALOMINO**, **INSPECTOR URN¿BANO DE POLICIA CDV**, junto con el secuestro, sr. **LUIS GUILLERMO MAESTRE DAZA**, previo delegación del señor **ALCALDE DE VALLEDUPAR** y del sr. **Secretario de Gobierno Municipal de Valledupar...**”

SEGUNDO: seguidamente, en la petición quinta se solicitó:

“**QUINTO:** solicito se tenga al señor **GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ**, mayor de edad, identificado con C.C. N° 77.013.212, como opositor de la diligencia de secuestro realizada sobre el predio “**LOS AZUCENOS**”, identificado con matrícula inmobiliaria N° 190-17659, ubicado en el Corregimiento de Patillal, con los siguientes linderos: Norte: Con predio de **JUAN DAZA**, SUR: Con predio de **LAUREANO DAZA**, ESTE: Con predio de **JUAN ARAUJO Y DANILO DAZA**; OESTE: Con predio de **ADELA GUERRA DE HINOJOSA**. Lo anterior en razón del derecho de retención que se ha mencionado y solicitado en este proceso, conforme los arts. 5959, 596 y 597 del C.G.P...”

TERCERO: que la solicitud de oposición se hizo dentro del término legal seguido a la fecha 22 de octubre de 2021, en la cual se surtió la diligencia de secuestro; en la fecha 18 de enero de 2022, el despacho se pronunció respecto de la solicitud presentada por el señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, no obstante, guardó silencio o no se pronunció respecto de la oposición al secuestro presentada. Posteriormente, en la fecha 26 de abril de 2023, el INSPECTOR DE POLICIA devuelve el devuelve el despacho comisorio debidamente diligenciado.

CUARTO: a través de memorial presentado en la fecha 10 de julio de 2023, donde nuevamente reitero se pronuncie sobre la oposición al secuestro que se ejerciera dentro del término legal, seguido a la fecha 22 de octubre de 2021, en la cual se surtió la diligencia de secuestro; en la fecha 18 de enero de 2022, el despacho se pronunció respecto de la solicitud presentada por el señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, no obstante, guardó silencio o no se pronunció respecto de la oposición al secuestro presentada. Posteriormente, en la fecha 26 de abril de 2023, el INSPECTOR DE POLICIA devuelve el devuelve el despacho comisorio debidamente diligenciado.

QUINTO: este despacho, a través de auto de fecha 23 de agosto de 2023, reitera su posición, teniendo como argumento que el señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, no hace parte del proceso. No obstante, no se está solicitando que sea tenido como parte en este proceso, sino que se le tenga en cuenta su oposición al secuestro del predio "LOS AZUCENOS", identificado con matrícula inmobiliaria N° 190-17659, de propiedad del demandado GONZALO DE JESUS HINOJOSA GONZALEZ, donde este predio actualmente mi mandante goza de un derecho de retención decretado dentro del PROCESO ORDINARIO DE MAYOR CUANTIA, DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, DEMANDADO: GONZALO DE JESUS HINOJOSA GONZALEZ, RADICADO: 20001310300320100045400, que se tramita en este mismo despacho.

SEXTO: Por lo tanto, se hace necesario pronunciarse respecto de la solicitud de oposición al secuestro del predio "LOS AZUCENOS". por ello, se solicita al despacho hacer un control de legalidad, conforme a los arts. 29 de la Constitución Nacional, arts. 132 y 372 del C.G.P. De lo contrario, se estarían vulnerando las garantías fundamentales consagradas en los arts. 13 y 29 de la Constitución Política, arts. 8 y 25 de la Convención Americana de los Derechos humanos (PACTO DE SAN JOSE – COSTA RICA), ya se estaría vulnerando además el derecho de defensa y contradicción, así como los principios rectores consagrados en el Código General del Proceso.

SEPTIMO: además, de que la oposición al secuestro está regulada en el art. 596 y 597 del C.G.P., donde esta oposición se ejerció dentro del término legal, además, amparado en el derecho de retención reconocido a mi proahijado en la sentencia de fecha seis (06) de septiembre de dos mil trece (2013), dictada por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE VALLEDUPAR, dentro del referido proceso ordinario, sentencia que fuera confirmada por la SALA CIVIL FAMILIA LABORAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE VALLEDUPAR.

Conforme a lo anteriormente narrado, solicito lo siguiente:

PETICIONES

PRIMERA: solicito reponer o modificar la decisión de fecha 23 de agosto de 2023, a través de la cual este despacho no accedió a la solicitud del señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ.

SEGUNDA: en consecuencia, se pronuncie de forma favorable a mi representado, sobre la oposición al secuestro de inmueble, presentada en la fecha 27 de octubre de 2021, reiterada en la fecha 02 de noviembre de 2021, y en ese solicito y reitero se tenga al señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, mayor de edad, identificado con C.C. N° 77.013.212, como opositor de la diligencia de secuestro realizada sobre el predio "LOS AZUCENOS", identificado con matrícula inmobiliaria N° 190-17659, ubicado en el Corregimiento de Patillal, con los siguientes linderos: Norte: Con predio de JUAN DAZA, SUR: Con predio de LAUREANO DAZA, ESTE: Con predio de JUAN ARAUJO Y DANILO DAZA; OESTE: Con predio de ADELA GUERRA DE HINOJOSA. Lo anterior en razón del derecho de retención que se ha mencionado y solicitado en este proceso, conforme los arts. 5959, 596 y 597 del C.G.P.

TERCERA: reconocido el señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, como opositor de la diligencia de secuestro realizada sobre el predio "LOS AZUCENOS", se dé aplicación a los arts. 494, 495, 496 y 497, haciendo entrega del predio a mi proahijado, quien fungirá como secuestre del inmueble y cuidador del mismo.

CUARTA: en caso de no reponer la decisión aludida, solicito se conceda el recurso de apelación ante su superior jerárquico, con los mismos argumentos del presente recurso.

PRUEBAS Y ANEXOS

I. Documentales

Téngase como tales las siguientes:

- Copia de fallo de primera y segunda instancia, dictado dentro del PROCESO ORDINARIO DE MAYOR CUANTIA, DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, DEMANDADO: GONZALO DE JESUS HINOJOSA GONZALEZ, RADICADO: 20001310300320100045400, que se tramita en este mismo despacho.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble, donde se refleja el derecho de retención inscrito.
- Constancia de envío a los apoderados judiciales y parte demandada.

NOTIFICACIONES

- Mi mandante las recibe en la CALLE 6B N° 19 A 2-35 Barrio Los Músicos de Valledupar. Cel: 3166209546. Email: gustavoguerravalledupar@gmail.com
- El suscrito apoderado en la CRA 14 N° 17-33 BARRIO GAITAN DE VALLEDUPAR. CEL: 3006663452. EMAIL: abogadojoseromero3@gmail.com
- El señor GONZALO HINOJOSA las recibe en la CALLE 7D N° 12-27 BARRIO SAN CARLOS DE VALLEDUPAR. Se desconoce si el señor GONZALO HINOJOSA usa correo electrónico.

Del señor Juez:



JOSE GREGORIO ROMERO MAESTRE
C.C. N° 1.065.580.526 DE VALLEDUPAR
T.P. N° 238667 DEL C.S. DE LA J.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR-CESAR**

Valledupar, veintitrés (23) de agosto de Dos mil Veintitrés (2023)

**Proceso: EJECUTIVO
Demandante: CAMPO ELIAS PADILLA
Demandado: GONZALO DE JESUS HINOJOSA GONZALEZ
Rad. 200013103002 2020 00059 00**

Procede el despacho a pronunciarse respecto a la solicitud presentada por el doctor JOSE GREGORIO ROMERO MAESTRE, obrando en su condición de apoderado del señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, de oficiar a la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN, en cumplimiento del art. 630 del Estatuto Tributario. Lo anterior, en razón de que se libró mandamiento de pago en la fecha 02 de octubre de 2020, con base en un título valor letra de cambio, por la suma de \$500.000.000, y el estatuto tributario ordena poner en conocimiento de la DIAN de esta clase de cobros ejecutivos, para lo de su competencia.

Revisado el expediente se pudo avizorar que mediante auto de fecha Enero dieciocho (18) de dos mil veintidós (2022), esta agencia judicial NO ACCEDIO a decretar el litisconsorcio necesario e integración del contradictorio, solicitado por el señor GUSTAVO GUERRA AÑEZ, atendiendo a que el derecho que le asiste a este sobre el predio objeto de la litis y que fue reconocido en otro proceso, no le da el suficiente derecho para que sea integrado al contradictorio en el presente proceso, ya que el mismo, no cumple con los presupuestos procesales que nos exige la norma mencionada, por ser esta una acción ejecutiva en la cual no encausa lo pretendido por el señor GUERRA AÑEZ.

Por lo anteriormente expuesto, NO se accede a lo solicitado toda vez que no hace parte del proceso.

Ahora bien, este despacho oficiosamente y realizando un control de legalidad al proceso de la referencia, al revisar el expediente pudo observar que auto de fecha dos (02) de octubre de Dos Mil Veinte (2020) donde se libró mandamiento ejecutivo que no se ordenó OFICIAR a la DIAN de conformidad a lo ordenado al artículo 630 del Estatuto Tributario que indica:

“Es obligación del juez, en todo proceso ejecutivo de mayor cuantía, dar cuenta a la Administración de Impuestos, de los títulos valores que hayan sido presentados, mediante oficio en el cual se relacionará la clase de título, su cuantía, la fecha de su exigibilidad, el nombre del acreedor y del deudor con su identificación.

La omisión por parte del juez de lo dispuesto en este artículo, constituye causal de mala conducta.”

Por lo que este ente judicial lo ordenará de manera oficiosa en esta providencia cumpliendo con lo estipulado en norma antes citada.

RESUELVE:

PRIMERO: NO se acceder a la solicitud del apoderado del señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, por las consideraciones antes expuestas.

SEGUNDO: De manera oficiosa este ente judicial ordena en virtud del artículo 630 del Estatuto Tributario, ofíciase a la DIAN, con el fin de dar cuenta del título valor que ha sido presentado, en el cual se relacionará la clase de título, su cuantía, la fecha de su exigibilidad, el nombre del acreedor y del deudor con su identificación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**GERMAN DAZA ARIZA
JUEZ**

**Firmado Por:
German Daza Ariza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Valledupar - Cesar**

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: **cd2ea720788d7e604d3e5ff83bba44b2a85a76a31e7a203ccd32424444e12ae9**

Documento generado en 23/08/2023 10:41:40 AM

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

Nro Matrícula: 190-17659

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 02:20:50 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 190 VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: PATILLAL

FECHA APERTURA: 02/03/1982 RADICACION: 82-0687 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE 17/02/1982

NUPRE: AWK00010JHC

COD CATASTRAL: 200010001000000020339000000000

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

PREDIO RURAL CON UNA EXTENSION DE 80 HTS. 1.250 M2 COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: PUNTO DE PARTIDA.-SE TOMO COMO TAL DEL DELTA #22 SITUADO AL NORTE, EN LA CONCURRENCIA DE LAS COLINDACIAS DE EUSEBIO MANJARREZ, JUZN DAZA Y EL PETICIONARIO COLINDA ASI: NORTE, CON JUAN DAZA EN 263 DEL DELTA DE PARTIDA #22 AL DETALLE #2, ESTE, CON JUAN ARAUJO EN 1.060 MTS. DEL DETALLE #2 AL DETALLE #1, SUR, CON LAUREANO DAZA EN 847 MTS. DEL DETALLE #1 AL DELTA #1PP, OESTE, CON ADELA GUERRA DE HINOJOSA (CALLEJON AL MEDIO) EN 640 MTS. DEL DELTA #1PP AL DELTA #33, RAFAEL T. MARTINEZ, CALLEJON AL MEDIO EN 202 MTS. DEL DELTA #33 AL DELTA #31, EUSEBIO MANJARREZ, CALLEJON AL MEDIO EN 875 MTS. DEL #31 AL DELTA DE PARTIDA #22 Y CIERRA.-

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: RURAL

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) SIN DIRECCION LOS AZUCENOS

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 17/02/1982 Radicación 82-0687

DOC: RESOLUCION #001781 DEL: 16/12/1981 INCORA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 170 ADJUDICACION BALDIOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

A: HINOJOSA GONZALEZ GONZALO DE JESUS CC# 1781805 X CC#1.781.805

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/10/2013 Radicación 2013-190-6-12247

DOC: AUTO SIN DEL: 25/07/2011 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GUERRA AÑEZ GUSTAVO ADOLFO

A: HINOJOSA GONZALEZ GONZALO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 14/05/2014 Radicación 2014-190-6-5590

DOC: OFICIO 0840 DEL: 08/04/2014 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0435 EMBARGO EN PROCESO DE DIVORCIO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2 - Turno 2023-190-3-420

Nro Matrícula: 190-17659

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 02:20:50 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIAZ DEYANIRA CC# 27039562

A: HINOJOSA GONZALEZ GONZALO DE JESUS CC# 1781805 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 29/07/2014 Radicación 2014-190-6-9018

DOC: OFICIO 1721 DEL: 24/07/2014 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE VALLEDUPAR DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 3

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIAZ DEYANIRA CC# 27039562

A: HINOJOSA GONZALEZ GONZALO DE JESUS CC# 1781805

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 22/02/2021 Radicación 2021-190-6-1974

DOC: OFICIO 0139 DEL: 19/02/2021 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RAD:20003103001-2020-00059-00.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: PADILLA ARRIETA CAMPO ELIAS CC.18938347

A: HINOJOSA GONZALEZ GONZALO DE JESUS CC# 1781805 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 31/08/2022 Radicación 2022-190-6-11038

DOC: OFICIO 1189 DEL: 29/08/2022 JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR DE

VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA - RADICADO

N°20001-40-03-004-2022-00040-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GUERRA AÑEZ GUSTAVO ADOLFO CC# 77013212.

A: HINOJOSA GONZALEZ GONZALO DE JESUS CC# 1781805 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 25/11/2022 Radicación 2022-190-6-15217

DOC: SENTENCIA SIN DEL: 06/09/2013 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE VALLEDUPAR DE

VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 2

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GUERRA AÑEZ GUSTAVO ADOLFO

A: HINOJOSA GONZALEZ GONZALO

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 25/11/2022 Radicación 2022-190-6-15217

DOC: SENTENCIA SIN DEL: 06/09/2013 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE VALLEDUPAR DE

VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0900 OTRO - DERECHO DE RETENCION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: GUERRA AÑEZ GUSTAVO ADOLFO CC# 77013212

A: HINOJOSA GONZALEZ GONZALO DE JESUS CC# 1781805 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8***SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Nro Matrícula: 190-17659

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 02:20:50 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 21/09/2022 Usuario: 71476

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 894 DEL 2012 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 5 No. corrección: 1 Radicación: 2021-190-3-211 Fecha: 23/03/2021 Usuario: 50027

SE CORRIGE EL SEGUNDO APELLIDO DEL DEMANDANTE SIENDO LO CORRECTO ARRIETA Y NO HINOJOSA (VALE ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).

Anotación Nro: 8 No. corrección: 1 Radicación: 2023-190-3-420 Fecha: 17/05/2023 Usuario: 57590

SE LE AGREGA ESTA ANOTACIÓN SEGÚN SENTENCIA DEL 20/10/2022, VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 50017 Impreso por: 57590

TURNO: 2023-190-3-420 FECHA: 15/05/2023

NIS: mBTjP6hDA6b2SF60gVMP1mcEoIf90Mr3cnQcyCXL8c=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: VALLEDUPAR



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

Página: 1

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 02:12:30 pm

Con el turno 2023-190-3-420 se corrigieron las siguientes matrículas:
190-17659

Nro Matricula: 190-17659

CIRCULO DE REGISTRO: 190 VALLEDUPAR No. Catastro: 200010001000000020339000000000
MUNICIPIO: VALLEDUPAR DEPARTAMENTO: CESAR VEREDA: PATILLAL TIPO PREDIO: RURAL
FECHA APERTURA: 02/03/1982 RADICACION: 82-0687 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 17/02/1982

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) SIN DIRECCION LOS AZUCENOS

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 25/11/2022 Radicación 2022-190-6-15217
DOC: SENTENCIA S/N DEL: 06/09/2013 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE VALLEDUPAR DE
VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0900 OTRO - DERECHO DE RETENCION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: GUERRA AÑEZ GUSTAVO ADOLFO CC# 77013212
A: HINOJOSA GONZALEZ GONZALO DE JESUS CC# 1781805 X

[57590]: Anotación Nro: 8 No. corrección: 1 Radicación: 2023-190-3-420 Fecha: 17/05/2023
SE LE AGREGA ESTA ANOTACIÓN SEGÚN SENTENCIA DEL 20/10/2022, VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012

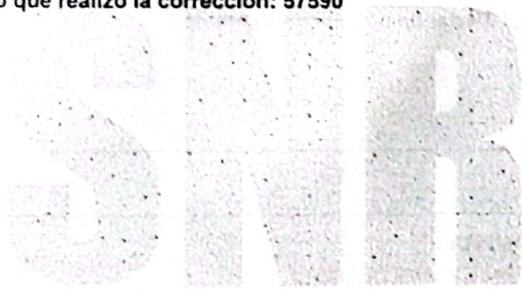
FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la correccion: 57590



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION

VALLEDUPAR – CESAR

Sels (06) de Septiembre de Dos Mil Trece (2013)

Asunto: PROCESO ORDINARIO DE MAYOR CUANTÍA

Demandante: GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ

Demandados: GONZALO HINOJOSA GONZALEZ

Radicación No. 20-001-31-03-003-2010-0454.

OBJETO A DECIDIR:

Dentro del término legal para hacerlo, el despacho procede a dictar la sentencia de primera instancia, en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES:

El señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, a través de apoderado judicial presentó demanda Ordinaria de Mayor Cuantía con el fin de obtener la declaración del incumplimiento del contrato promesa de compraventa, cesión de derechos de posesión y la indemnización de daños y perjuicios causados suscritos entre él como prometiende comprador y el señor GONZALO HINOJOSA GONZALEZ como prometiende vendedor, lo anterior es solicitado, con base en los hechos que a continuación se resumen:

1º.) Mediante contrato de promesa de fecha 11 de noviembre de 2009 los señores GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ Y GONZALO HINOJOSA GONZALEZ, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble rural consistente en 80 ht, ubicado en el corregimiento de Patillal, municipio de Valledupar, denominado "Los AZUCENOS" identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 190 – 17659, con los siguientes linderos: Norte: con predio de JUAN DAZA, Sur: Con predio de LAUREANO DAZA, Este: Con predio de JUAN ARAUJO, Oeste: Con predio de ADELA GUERRA DE HINOJOSA.

2º.) De igual manera el prometiende vendedor cede los derechos que tiene sobre la posesión material de un predio rural con una cabida de 35 hectáreas, ubicado en el corregimiento de Patillal, alinderado de la siguiente manera. NORTE Y SUR : con predio de

GONZALO HINOJOSA GÓNZALEZ, ESTE: Con camino en medio y predio de ADELA GUERRA DE HINOJOSA; OESTE: Con predio de DANILO DAZA Y ANTONIO ARAUJO.

3º.) Que a la firma del contrato, el demandado hizo entrega material del primer predio "los Azucenos" y quedó pendiente de entregar el segundo predio mencionado del que cedió la posesión.

4º.) Que las partes acordaron como precio de la venta y la cesión de derechos de posesión la suma de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$145.000.000,00), obligándose el demandado a adelantar los trámites pertinentes ante el Incoder, para legalizar el título de propiedad sobre el segundo predio. Igualmente se hizo entrega como parte de pago de la suma de CIENTO TRECE MILLONES DE PESOS M/L (\$113.000.000,00), a través de consignaciones realizadas a JORGE LUIS Y ROBERTO CARLOS HINOJOSA, MARY RODRIGUEZ, ROBERTO FUENTES DAZA, LUIS ANGEL ÁVILA Y JESÚS OROZCO MENDOZA, previa autorización del demandado.

5º.) Que para asegurar el cumplimiento del contrato se pactaron arras por valor de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000,00).

6º.) Que al verificar la cabida real del predio "Los Azucenos", se pudo constatar que el mismo media 69 hectáreas, y no 80 Ha., como se había pactado.

7º.) Que el demandado no ha realizado la entrega del segundo predio, incumpliendo el acuerdo de voluntades contenido en el Contrato de Promesa de Compra-Venta.

Como consecuencia de lo anterior se pretende:

PRIMERO: Que se declare en sentencia definitiva el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y cesión de derechos de posesión de fecha 11 de noviembre de 2009.

SEGUNDO: Que se ordene la entrega material de la cantidad de terreno faltante al predio "Los AZUCENOS", consistente en 10 hectáreas y (4m²) cuatro metros cuadrados o subsidiariamente su valor.

TERCERO: Ordenar la entrega material del predio que el demandado cedió su posesión, consistente en 35 hectáreas de terrenos, ubicado en el corregimiento de Patilla.

CUARTO: Que se condene al señor GONZALO HINOJOSA GONZALEZ a cancelar dobladas las arras pactadas en QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000,00) es decir, en la sumas de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000,00) los daños y perjuicios ocasionados a su cliente por su incumplimiento.

ETAPA PROCESAL:

La demanda fue admitida y notificada en debida forma al demandado, quien a través de apoderado la contestó y presentó las excepciones de: i) Contrato no cumplido. ii) Falta de requisitos formales y legales de la Promesa de venta, así mismo presentó demanda de reconvencción solicitando la declaratoria de nulidad del contrato de promesa de compraventa por ausencia de los requisitos de ley.

Trabada la relación jurídico procesal, se procedió de conformidad al artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, citando a las partes a audiencia de conciliación la cual se declaró fracasada por cuanto las partes no tenían ánimo conciliatorio; en consecuencia se abrió a pruebas el proceso teniéndose en cuenta las pedidas por las partes; seguidamente, se corrió traslado para alegar de conclusión, y por último se procede a dictar sentencia. (Fls. 83-90, 92, 250, c 1)

Advirtiéndole que no hay causal de nulidad que invalide lo actuado y agotado como se encuentra todas las etapas procesales de este proceso, se procede a dictar la respectiva sentencia previa las siguientes

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Es preciso traer a colación que en la demanda con la que se dio inicio al presente proceso, se solicitó, de manera principal, que se declare legalmente el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y cesión de derechos posesorios, celebrado el 11 de septiembre de 2009, por el señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, como prometiende comprador Y GONZALO HINOJOZA GONZALEZ, como prometiende vendedor. Subsidiariamente se pidió, en primer lugar, la entrega material de la cantidad de terreno faltante del predio los AZUCENOS, consistente en 10ht y la entrega del predio donde el demandado cedió su posesión al demandante consistente en 35ht, y, en segundo término, que se condene al señor GONZALO HINOJOZA GONZALEZ a cancelar dobladas las arras pactadas; es decir, la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000,00.)

De conformidad con el planteamiento expuesto, procedió el despacho al estudio de cada una de las pretensiones formuladas, para efectos de lo cual se realizó una interpretación integral de la demanda que estará dirigida a hacer efectivos los derechos sustanciales de las partes, como adelante se precisará. Asimismo, se despacharán las pretensiones en el orden lógico que les corresponde.

Se comienza, entonces, por el análisis de la pretensión dirigida a que se declare la legalmente el incumplimiento del contrato promesa de compraventa y cesión de derechos posesorios, lo cual impone escrutar, anticipadamente, la plena presencia de los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico para la existencia y validez del negocio jurídico celebrado entre las partes.

Siguiendo con lo anterior, es preciso decir que el contrato de promesa, como lo han sostenido la jurisprudencia solamente produce efectos si cumple con los requisitos que establecen en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es decir, que ella consta por escrito, que el negocio prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces, por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 C.C.; que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido; y que se determine éste, de tal suerte, que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Analizando el texto del documento (fl.10, 11 c.p.) en el que los contratantes antiguamente realizaron la promesa de compraventa que en su tiempo los enlazó, se comprueba el incumplimiento de algunas de aquellas exigencias legales, puesto que no se satisfacen los requisitos establecidos por los incisos 3 y 4 de la norma antes mencionada, por cuanto en este documento, no se fijó un plazo o condición que precisara la época en que debía de celebrarse el contrato y además no se determinó con precisión la notaria en que en su momento debía de solemnizarse la venta de los inmuebles. lo anterior conduce al despacho a estimar que el referido contrato de promesa celebrado entre las partes, perdió su eficacia evitando el surgimiento a la vida jurídica de la compraventa prometida en consecuencia, no prospera la pretensión del demandante de declarar el incumplimiento de la mencionada promesa y de las prestaciones derivadas de la misma.

Lo esbozado es apto para colegir que la nulidad reclamada por la parte demandada dentro de la demanda de reconversión está fundada a prosperar, más aun cuando se advierte que el contrato adolece de los vicios ya mencionados, que pueden conducir a este despacho a establecer la invalidez del referido contrato de promesa de compraventa.

Comenzando el estudio de la nulidad impetrada por la parte demandada, es preciso traer a colación lo plasmado por la norma sustancial civil en su artículo 1740 el cual nos enseña que todo acto o contrato es nulo cuando le falta alguno de los requisitos que prescribe la ley para el valor del mismo, según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa.

Las causales de nulidad absoluta conforme al artículo 1741 ibídem, son las siguientes: a) el objeto ilícito; b) la causa ilícita; c) La omisión de algunos requisitos o formalidades y d) La incapacidad absoluta.

A su vez la nulidad absoluta: a) puede y debe ser declarada por el juez oficiosamente; b) puede alegarse por todo el que tenga interés en ella; c) Puede pedirla el Ministerio Público en interés de la moral y la ley.

En el caso que nos ocupa, se solicita como ya se mencionó por la parte demandada en la demanda de reconvencción, la nulidad absoluta del contrato de promesa de compra venta celebrado en la ciudad de Valledupar el día 11 de septiembre de 2009, entre el demandado GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ como prometiende comprador y el señor GONZALO HINOJOSA GONZALEZ como prometiende vendedor, por ausencia de los requisitos de ley.

De conformidad a lo anterior podemos afirmar que el problema jurídico que se nos presenta es el siguiente:

1º.) ¿La promesa de contrato suscrita entre GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ Y GONZALO HINOJOSA GONZALEZ, fechada 11 de noviembre de 2008, se encuentra viciada de nulidad absoluta?

Seguidamente procederemos a darle respuesta al problema jurídico planteado.

El artículo 1611 del Código Civil modificado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, señala que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna a menos que concurren las siguientes circunstancias:

- 1) Que la promesa conste por escrito.
- 2) Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no reunir los requisitos del artículo 1511 c.c.

- 3) Que se haya señalado en la promesa el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- 4) Que se haya determinado el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

De conformidad con esta norma el contrato de promesa para su validez requiere del cumplimiento de los requisitos anteriormente señalados, para así constituirse en fuente de obligaciones.

La doctrina y jurisprudencia han expuesto sobre el tema, que de las promesas de contrato nace como obligación específica y principal, la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados, generando en consecuencia, obligación de hacer.

Teniendo en cuenta que el precontrato contiene una obligación eminentemente provisional y transitoria, el numeral 3° del precitado artículo 89 exige, que esta clase de contratos "contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato" prometido, porque la indefinición e incertidumbre en esta clase de convenciones, hacen que el precontrato no produzca efectos jurídicos. Por lo tanto se ha dicho que el plazo o condición que se fije para la celebración del contrato respectivo debe ser determinado o determinable, de tal suerte que no haya lugar a dudas de la época en que se celebrará el mismo. Ello en razón de que el contrato de promesa es un contrato como ya se dijo de carácter transitorio que busca llegar al perfeccionamiento del contrato prometido.

La importancia de que se fije este plazo o condición es de vital importancia en la medida que ello determina la fecha o época en que se celebrará el contrato prometido. De tal manera que es indispensable que en el contrato de promesa se fije el plazo o condición "teniendo presente, como lo ha expuesto la Corte, que en este punto lo primordial o subordinante es el señalamiento de la época y lo instrumental el plazo o la condición, que según las circunstancias concretas del caso deben ser adecuados para precisar tal época."

En cuanto a la condición la Corte ha distinguido entre la condición determinada y la condición indeterminada señalando que la primera es aquella donde el evento puede tener ocurrencia y si efectivamente ocurre tiene un tiempo determinado; en cuanto al segundo caso no solo se tiene la condición como incierta sino que además se ignora la fecha en que éste puede ocurrir, por lo tanto en el caso previsto en el no. 3 del artículo señalado solo es aceptable la condición cuando tiene un carácter determinado más no

cuando es indeterminable, por cuanto la primera permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato.

También ha dicho la Corte que "... la calificación de condición determinada debe surgir del propio contrato de promesa, o sea desde el momento mismo de su celebración, pues es allí donde debe quedar plasmada la condición "con todos los atributos propios de su naturaleza", porque como antes se anotó, el lapso temporal dentro del cual debiera ocurrir el evento incierto debe quedar "determinado de antemano".¹

Descendiendo al caso que nos ocupa, vemos que en las Cláusula quinta y sexta del Contrato de promesa de compraventa se pactó lo siguiente:

"CLAUSULA QUINTA: OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE VENDEDOR. El prometiende vendedor, se obliga a entregar al prometiende comprador los bienes inmuebles objetos del presente contrato en la fecha pactada en este documento, comprometiéndose también a recibir el precio pactado en la forma acordada, obligándose también a asumir el pago de la retención en la fuente, el 50% de los gastos notariales por concepto de escrituración y la totalidad de los honorarios por concepto de adjudicación que deba adelantar el abogado del prometiende comprador ante INCODER, para lo cual autoriza al Prometiende comprador a entregar al DR. LUIS ÁNGEL AVILA SILVERA la suma inicial de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS, suma que será descontada de la suma inicial que deberá entregar al prometiende vendedor, de la misma manera el prometiende vendedor pagara la totalidad de los gastos que deban de realizarse tales como levantamiento topográfico, visitas técnicas entre otros que en el caso en que el comprador los asuma le autoriza para descontarlos previa justificación de los mismos."

"CLÁUSULA SEXTA. OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE COMPRADOR. EL PROMETIENTE COMPRADOR, Se obliga a recibir en la fecha acordada los predios objeto de este contrato; de la misma manera se obliga a pagar el precio pactado en la forma estipulada."

De la lectura de estas cláusulas, tal como lo alega el apoderado de la parte demandada las condiciones señaladas en éstas con respecto al pago que debía hacer el prometiende comprador al prometiende vendedor fueron de carácter indeterminado, es así como "no se precisa el momento cierto en que ha de celebrarse la convención prometida como lo exige la ley, como tampoco el lugar de su celebración."

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 22 de abril de 1997. MP. José Fernando Ramírez Gómez.

264

En este orden de ideas, las condiciones estipuladas en las cláusulas mencionadas por tener un carácter indeterminado no reúnen los requisitos previstos en los numerales 3 y 4, para la validez del contrato de promesa, pues de sus lecturas no se desprende ni plazo ni condición en que se firmaría el contrato, toda vez que el hecho incierto fijado no hace deducir la fecha de su celebración, como tampoco se determinó de tal forma donde debía perfeccionarse el mismo, lo que conlleva a que no se genere nexo jurídico alguno de conformidad con el artículo 1535 del c.c.

Así las cosas, la promesa de contrato de compraventa que se pretendió celebrar entre GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ Y GONZALO HINOJOSA GONSALEZ, no surgió a la vida jurídica, puesto que se omitió el cumplimiento de las formalidades prescritas legalmente para su eficacia, cuando no se determinó la época en que habría de celebrarse la convención prometida, y además se omitió indicar la notaría donde habría de solemnizarse la venta de los inmuebles, por lo que no produjo obligación alguna, siendo en consecuencia, viable declarar la nulidad absoluta del precontrato tal como fue solicitado por el apoderado de la parte demandante.

Teniendo en cuenta la prosperidad de la nulidad absoluta del referido precontrato de compraventa, procede el despacho a resolver sobre las restituciones mutuas, previstas en el artículo 1746 del C.C., para este tipo de asuntos.

Como en el asunto que nos ocupa, las partes alegan haber adelantado el cumplimiento parcial de las obligaciones correspondientes al contrato prometido, tales como la el pago del precio y entrega material del inmueble, es necesario a fin de dar un verdadero alcance a la nulidad decretada, resolver sobre dichas restituciones recíprocas.

En cuanto a la entrega del inmueble está probado que éste, se encuentra en poder del señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, por lo tanto habrá lugar a que haga su restitución al señor GONZALO HINOJOSA GONSALEZ como también al pago de frutos, a partir de la del día en que el demandante entró en posesión del bien. Es decir; desde el 11 de septiembre de 2009.

Para la valoración de los frutos se tendrá en cuenta la expertica rendida por el perito ALVARO MAYA CORONADO y lo asegurado por el declarante MANUEL GUILLERMO SARMIENTO GUERRA (E.162), quien era el administrador del inmueble "Los Azucenos", a nombre del señor Hinojosa González, hasta la época de celebración de la promesa de compraventa entre las partes y quien declaró, que en el predio antes mencionado se apastaban 35 reses durante 6 meses del año, con un valor a pagar por vacuno mensual de

\$12.000 pesos, y que además de eso él recibía entre cincuenta mil (\$50.000,00) y cien mil (\$100.000,00) pesos mensuales por la labor de administrar el predio, por tal razón, y como a continuación se detallara a en el cuadro siguiente:

	Año	No. Hectáreas Arrendadas	No. Cabezas de Ganado apastando	VALOR del arriendo por unidad de Ganado	Valor por mes.	No. De meses de duración del predio arrendado por año.	Total dinero recibido por arriendo del predio en un año
1	2009	69.5	35	\$10.000	350.000	3	\$1.050.000=
2	2010	69.5	35	\$10.500	367.500	6	\$2.205.000=
3	2011	69.5	35	\$11.000=	385.000	6	\$2.310.000=
4	2012	69.5	35	\$11.500=	402.500	6	\$2.415.000=
5	2013	69.5	35	\$12.000=	420.000	6	\$2.520.000=
TOTAL	////	////////	////////	////////	////////	////////	\$10.500.000=

Así entonces los frutos a restituir a la parte demandada desde el 11 de septiembre de 2009 hasta el año 2013, será la suma de Diez millones quinientos mil pesos (\$10.500.000,00).

Con relación a las sumas de dinero a restituir al demandante, por concepto de los pagos parciales realizados a GONZALO HINOJOZA GONZALEZ, se observa en la declaración del demandado, que no acepta los pagos parciales que le hiciera el demandante argumentado que a él, no le han entregado dinero por el negocio realizado y que las sumas de dinero, que fueron consignadas y entregadas a sus hijos por parte del señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ no fueron autorizadas por él.

Además los señores JORGE LUIS HINOJOSA DIAZ Y ROBERTO CARLOS HINOJOSA hijos del demandado afirman en su declaración (f.149 -152 y 165 -166) respectivamente, que aceptan los pagos parciales y las consignaciones realizadas por GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ a sus cuentas, pero argumentan que éstas no iban destinadas al cumplimiento de la obligación emanada del negocio de la compra de la finca los "Azúcenos", si no que fueron para cumplir con una deuda de un prestamista de la ciudad de Medellín, llamado CESAR SALAZAR, donde ellos sirvieron de intermediarios entre el prestamista y señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, para que le prestaran una suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$94.800.000,00).

Con relación a las declaraciones del demandante, de no aceptar los pagos parciales que le fueron realizado a sus hijos, este despacho se aparta de darles valor probatorio, por

observa dentro del plenario que existen diversos declarantes como VICTOR EUGENIO SARMIENTO, ANTONIO DOMINGO DIAZ AVILA Y JORGE AVILA, testigos de la negociación que se dio entre el señor GONZALO HINOJOZA GONZALEZ y el demandante GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, que declaran que en diversos instantes el señor GONZALO HINOJOZA GONZALEZ, autorizó a sus hijos JORGE LUIS HINOJOSA DIAZ Y ROBERTO CARLOS HINOJOSA, para recibir los pagos producto de la venta del predio los "Azúcenos".

Véase como el señor VICTOR SARMIENTO, en su declaración (f.155), al pedirle este despacho que aclare la respuesta si el señor GONZALO HINOJOZA GONZALEZ, le entrega el número de cuenta para que le consigne al señor ROBERTO CARLOS o para que le entregue el dinero a su hijo el señor JORGE LUIS HINOJOZA. CONTESTO: "El señor GONZALO HINOJOSA le da el número de cuenta a GUSTAVO GUERRA, para que le consigne la plata a la cuenta de ROBERTO CARLOS. JORGE LUIS, él era el que estaba en la negociación, él estaba presente". A sí mismo fue reiterada esta afirmación al preguntarle el apoderado de la parte demandante, si le constaba que el señor GUSTAVO GUERRA, habría realizado pago alguno por conceptos de la compra de bienes que le hiciera al señor GONZALO HINOJOZA. CONTESTO. "Si porque ahí fue cuando él, le autorizo las cuentas donde le iba a pagar la plata que le dio las cuentas del hijo para que le consignara."

De igual forma ANTONIO DOMINGO DIAZ AVILA y JORGE AVILA, en sus deposiciones afirman la existencia tanto de los pagos que realizó el señor GUERRA AÑEZ como de la autorización que le hizo el demandado a sus hijos de recibir los pagos producto de la venta del predio objeto de este litigio, véase como al preguntarle a ANTONIO DOMINGO DIAZ AVILA,(f.163) acerca de los hecho que originaron este litigio CONTESTO: "Solo soy conocedor que ellos GUSTAVO y GONZALO, estaba en ese negocio, porque yo soy medidor de tierra y ellos me buscaron para medir la tierra, de otras cosas que me di cuenta andando en las andaduras, yo vi que GUSTAVO le dio planta a los hijos de GONZALO con autorización de GONZALO, de eso me di cuenta, y a mí también me pago GUSTAVO, porque ellos autorizaron que la plata me la pagara GUSTAVO, GUSTAVO estaba pagando por ellos". Por otra parte véase como LUIS ANGEL AVILA SILVERA, al ser interrogado por el apoderado de la parte demandada, acerca de si le constaba, que el señor GUSTAVO GUERRA allá entregado dinero a GONZALO HINOJOZA o a otras personas como el pago del precio de la compraventa de los predios. CONTESTO: "...vi en una oportunidad también unos recibos donde contaba el pago que él le había hecho tanto a ROBERTO como a JORGE LUIS, incluso vi unas consignaciones que él le había hecho a una cuenta a la esposa de JORGE LUIS HINOJOZA y como yo estuve presente cuando el señor GONZALO le autorizó que le entregara el dinero a sus hijos como consecuencia de la venta, pues eso me pareció normal..."

Por las declaraciones anteriormente expuestas, las cuales no fueron objetadas ni tachadas de falsas por la parte demandada, este despacho considera que está plenamente probado dentro del proceso que el señor GONZALO HINOJOZA, si autorizó a sus hijos para recibir los pagos por parte del señor GUSTAVO GUERRA, por concepto de la negociación del predio los "Azúcenos" por tal razón, se tendrán como válidos los pagos que demuestra en el expediente que el señor GUSTAVO GUERRA le realizó a los hijos del hoy demandado, y que de acuerdo con la contestación de la demanda en el hecho 4to., lo acepta pero no que haya dado autorización.

Ahora bien con relación a las declaraciones, expuesta por los señores ROBERTO CARLOS Y JORGE LUIS HINOJOZA, acerca de los pagos que ellos recibieron por parte del señor GUSTAVO GUERRA AÑEZ, señalan que no se efectuaron para extinguir la obligación que este tenía con su padre, si no por el contrario para cubrir la deuda con un prestamista de la ciudad de Medellín, que ellos le habían contactado, el despacho no les otorga credibilidad: 1ro. Porque proceden de personas que tienen interés en el proceso, si se tiene en cuenta que son hijos de una de las partes y por lo tanto van a tratar de favorecerla. 2do: Porque dentro del expediente no existe ninguna prueba que corrobore su dicho. 3ro: Porque sus dicciones no son creíbles. De acuerdo con la regla de la experiencia ninguna persona realiza la entrega del predio que dé en venta sin que se le haya pagado parte del precio; o si no se lo pagan procede a hacer uso de las acciones pertinentes para hacer efectivo el contrato firmado, Tampoco le cree el despacho a JORGE LUIS HINOJOSA (149 a 152 del c.p.) de que las consignaciones realizadas fueran por otra negociación, teniendo éste la calidad de comerciante no va a dar en préstamo la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000,00) sin ninguna garantía, más aún cuando a la persona que le iba a realizar el préstamo había quedado mal con el negocio realizado con su padre. Además existen recibos en el proceso firmados por los declarantes donde reciben dinero por concepto de anticipo del pago de la finca "Los Azúcenos".

Así las cosas, para el despacho los dineros recibidos por ROBERTO CARLOS Y JORGE LUIS HINOJOZA, lo mismo que los entregados a LUIS ANGEL AVILA Y JESUS OROZCO MENDOZA se tienen como parte de pago que realizara el promitente comprador GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ al promitente vendedor GONZALO HINOJOZA, por expresa autorización del mismo, de conformidad con el artículo 1639 del C.C.

Por lo anterior, se ordenara la restitución de dichos dineros, por cuanto como se anotó precedentemente de acuerdo con los testimonios analizados si hubo autorización por parte de GONZALO HINOJOZA para que GUERRA AÑEZ les entregara el precio de la venta a sus hijos ROBERTO CARLOS Y JORGE LUIS HINOJOSA, debidamente indexado, más los

intereses legales que dicha sumas hayan podido producir desde la entrega, tal como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia cuando afirma "no solo debe restituirse, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en desarrollo del contrato anulado o ineficaz, con la consiguiente corrección monetaria, sino también el valor de los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero..."²

Dicho lo anterior los pagos que se deberán restituir debidamente indexados, en orden cronológico serán los siguientes:

Considera el despacho conveniente explicar que la actualización de las sumas de dineros respectivas se realizarán teniendo en cuenta el IPC para la fecha en que fueron pagadas y el IPC a la fecha en la que se realiza la actualización, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Ca} = \text{Ch} \times \frac{\text{Índice Final (Fecha sentencia)}}{\text{Índice Inicial (Fecha del daño)}}$$

Que a la suma total pagada por el demandante se le agregará, del valor de los intereses corrientes que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero y este será del 6% anual. De conformidad al Artículo 1617 del C.C.

	FECHA DEL PAGO	RELACION DE LOS PAGOS	FOLIO	SUMA DE DINERO	INTERESES	SUMA DE DINERO INDEXADA
1	12 / 09 / 2009	Comprobante de egreso	25	\$4'000.000	\$960.667	\$4'457.500
2	22 / 09 / 2009	Consignación en la cuenta No. 450600054263	12	\$4'000.000	\$954.000	\$4'457.500
3	25 / 09 / 2009	Honorarios al abogado Luis Ángel Ávila recibo de caja menor	23	\$300.000	\$70.900	\$334.312
4	05 / 10 / 2009	Consignación en la cuenta No. 450600054263	13	\$6'000.000	\$1'418.000	\$6'695.430
5	16 / 10 / 2009	Honorarios al abogado Luis Ángel Ávila, para legalizar predio baldío	26	\$1'200.000	\$281.400	\$6'695.430
6	20 / 10 / 2009	Transferencia de FEDERROZ a los hijos del demandado	30,31	\$20'000.000	\$4'676.667	\$1'339.086
7	21 / 11 / 2009	Consignación en la cuenta No. 450600054263	15	\$4'000.000	\$914.667	\$22'318.101

² Corte Suprema de Justicia. Sala Civil, sentencia junio 15 de 1995 Exp. 4398 MP. Rafael Romero Sierra

8	25 / 11 / 2009	Consignación en la cuenta No 45060005425 5	14	\$20.000.000	\$4.560.000	\$4.546.248
9	18 / 12 / 2009	Consignación en la cuenta No 450600054261	16	\$1.000.000	\$224.367	\$22.178.254
10	10 / 12 / 2009	Comprobante de Egreso por arriendo a vehículo	27	\$4.500.000	\$1.008.750	\$5.070.588
11	29 / 12 / 2009	Comprobante de Egreso abono por compra de buses los Arcoseros	28	\$12.000.000	\$2.608.000	\$13.088.245
12	29 / 01 / 2010	Consignación en la cuenta No. 45060005425 5	17	\$5.000.000	\$1.080.000	\$5.540.408
13	30 / 01 / 2010	Consignación en la cuenta No 45060005425 5	18	\$7.000.000	\$1.517.883	\$7.756.572
14	01 / 02 / 2010	Consignación en la cuenta No 45060005425 5	19	\$5.000.000	\$1.083.333	\$5.494.929
15	01 / 02 / 2010	Consignación en la cuenta No 45060005425 5	20	\$5.000.000	\$1.083.333	\$5.494.929
16	10 / 02 / 2010	Consignación en la cuenta No 45060005425 5	21	\$6.000.000	\$1.291.000	\$6.593.915
17	11 / 02 / 2010	Consignación en la cuenta No 45060005425 5	22	\$6.000.000	\$1.290.000	\$6.593.915
18	16 / 02 / 2010	Recibo de caja menor entregado Roberto Carlos Hinojosa	24	\$500.000	\$107.083	\$549.492
TOTAL:				\$111.500.000=	\$25.194.800=	\$129.350.844=

Entonces tenemos que el valor de los intereses corrientes equivalentes al 6% anual, de los pagos realizados por el demandante es de VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$25.194.800), que sumado a los dineros indexados tendríamos lo siguiente:

$$\$129.350.844 + 25.194.050 = \$154.545.644.$$

Así las cosas, debe decirse que al señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, se le deberá restituir la suma de CIENTO VEINTINUEVE MILLONES TRECENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS, (\$129.350.844) por concepto de los dineros

que le fueron entregados como pago del precio al señor GONZALO HINOJOZA, más VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA PESOS, (\$25'194.050), por concepto de intereses corrientes equivalentes al 6% anual, para un total de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEICENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$154'545.644.)

Antes de designar el valor de las mejoras que deberá restituírle el señor GONZALO HINOJOZA GONZALEZ al demandante, el despacho pone de presente que le otorga verdadero valor probatorio al dictamen pericial, rendido por el auxiliar de justicia designado para realizar dicha labor, en vista a que las apreciaciones que el perito plasma en su peritazgo, pudieron ser observadas por este despacho en la diligencia de inspección judicial, además de lo anterior existen en el expediente las declaraciones de los señores MANUEL GUILLERMO SARMIENTO (f.161) y ANTONIO DOMINGO DIAZ AVILA (f.163) que dice que los predios antes de la negociación, eran montes, rastrojos abandonados, que tenían como 12 años de no ser trabajadas esas tierras.

Por todo lo anterior y en vista a que el despacho decide darle pleno valor probatorio al dictamen presentado por el auxiliar de justicia, el valor de las mejoras realizadas al predio "Los Azúcenos" por parte del señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, y que deberán ser restituidas por el señor GONZALO HINOJOZA GONZALEZ, será la suma de CIENTO TREINTA Y UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL TRECIENTOS PESOS (\$131.871.300).

Se tiene entonces que si sumamos los valores que deben ser restituidos al señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, por parte del señor GONZALO HINOJOZA, por concepto de pagos parciales y mejoras realizadas, y a esos valores le restamos el valor de los frutos que a este último deberá de devolverle el demandante por concepto de los frutos dejados de percibir tenemos:

Valor de los pagos realizados GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ	\$129'350.844.
Intereses equivalentes al 6% anual, de los pagos realizados	\$25'194.050.
Mejoras realizadas por GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ	+ \$137'111.894.
TOTAL.....	\$291.656.788.

Valor de los frutos a restituir al señor GONZALO HINOJOZA	- \$10'500.000
TOTAL.....	\$281'156.788.

Así entonces, se tiene que la suma de dinero a restituírle al señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, por parte del señor GONZALO HINOJOSA GONZALEZ, por concepto de pagos parciales realizados, intereses y mejoras, descontando el valor de los frutos, sería de Doscientos ochenta y un millones ciento cincuenta y seis mil setecientos ochenta y ocho pesos (\$281'156.788..)

Por lo anterior advierte este despacho que el demandante GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, podrá ejercer la retención del bien inmueble sujeto de este litigio, hasta que se verifique el pago de los abonos parciales anteriormente mencionados y del valor de las mejoras realizadas al predio, de conformidad al artículo 970 del C. Civil.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito Adjunto de Valledupar, Cesar, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero.- Desestimar las pretensiones de la demanda principal, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo.- Declarar probada la nulidad absoluta de la promesa de contrato de compraventa celebrada entre GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ Y GONZALO HINOJOSA GONZALEZ el día 11 de septiembre de 2009, reclamada por la parte demandada dentro de la demanda de reconvención,

En consecuencia;

Tercero: Condenar al demandante señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ a restituír al demandando GONZALO HINOJOSA GONZALEZ, el bien inmueble rural consistente en 69 ht, 4.662.50 mts ubicado en el corregimiento de Patillal, municipio de Valledupar, denominado "Los AZUCENOS" identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190 - 17659, con los siguientes linderos: Norte: con predio de JUAN DAZA, Sur: Con predio de LAUREANO DAZA, Este: Con predio de JUAN ARAUJO y DANILO DAZA, Oeste: Con predio de ADELÁ GUERRA DE HINOJOSA.

Cuarto: Condenar al demandante señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ a restituír al demandando GONZALO HINOJOSA GONZALEZ, la suma de Diez millones quinientos mil pesos (\$10.500.000), por concepto de los frutos dejados de percibir a partir del 11 de septiembre de 2009 hasta septiembre de 2013.

Quinto: Condenar al demandado señor GONZALO HINOJOSA GONZALEZ a restituír al demandante GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, CIENTO VEINTINUEVE MILLONES

TRECIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS, (\$129'350.844). Por motivos del dineros que le fueron entregados como pago del precio del predio "Los Azúcenos".

Sexto: Condenar al demandado señor GONZALO HINOJOSA GONSALEZ a restituir al demandante GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA PESOS, (\$25'194.050), por concepto de intereses corrientes de los pagos del precio del predio "Los Azúcenos", equivalentes al 6% anual

Séptimo: Condenar al demandado señor GONZALO HINOJOSA GONSALEZ a restituir al demandante GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, la suma de CIENTO TREINTA Y UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL TRECIENTOS PESOS (\$131.871.300), por concepto de las mejoras realizadas al predio, tal y como como se establece en la parte motiva de esta providencia.

Octavo: Las anteriores sumas, deberán ser canceladas dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, so pena de pagar a partir de esa fecha intereses moratorios.

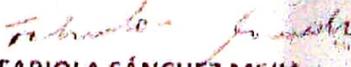
Noveno: Condénese en costas a la parte demandante. Liquidense. Fijense como agencias en derecho de conformidad con el acuerdo 2222 de 2003, en el 10% de las pretensiones negadas, porcentaje que corresponde a la suma equivalentes a (\$6.600.000,00), inclúyanse en la liquidación de costas.

Décimo: Cancélense las medidas cautelares que hubiesen sido decretadas en este asunto. Oficiese a quien corresponda.

Décimo Primero: El señor GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ, podrá ejercer la retención del bien inmueble sujeto de este litigio, hasta que se verifique el pago de los abonos parciales anteriormente mencionados y del valor de las mejoras realizadas al predio, de conformidad al artículo 970 del C. Civil.

Décimo Segundo: Expídase copia de esta providencia a los demandantes. Ejecutoriada esta sentencia archívese el proceso y dispóngase la devolución inmediata del expediente al Juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


FABIOLA SÁNCHEZ MEJÍA
Jueza

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

Magistrada Ponente:

MARLY ALDERIS PÉREZ PÉREZ

ACTA N° 390

Valledupar, veintidós de junio de dos mil dieciséis

Decide la Sala el recurso de apelación que interpuso el demandante, señor Gustavo Adolfo Guerra Añez, frente a la sentencia proferida el 6 de septiembre de 2013 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Descongestión de Valledupar, en el proceso ordinario que promovió contra Gonzalo Hinojosa González.

I ANTECEDENTES

- 1.- En la demanda con que se dio inicio a la controversia, se formularon las siguientes pretensiones:
 - a.- Declarar el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y cesión de derechos de posesión suscrito con el demandado y ordenar la entrega material de la cantidad de terreno faltante al predio Los Azucenos, consistente en 10 hectáreas, cuatro metros cuadrados; o subsidiariamente su valor comercial.
 - b.- Que se ordene la entrega material del predio sobre el que el demandado cedió su posesión, consistente en 35 hectáreas de terreno, ubicado en el corregimiento Patillal, Valledupar; subsidiariamente que se tase y devuelva al demandante su valor comercial.
 - c.- Que se condene al demandado a pagar dobladas las arras pactadas en \$15'000.000, o sea la suma de \$30'000.000, así como los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento.
 - d.- Que se condene al demandado a pagar las costas del proceso.
- 2.- El supuesto fáctico que sustenta las referidas súplicas, puede compendiarse así:
 - a.- El 11 de noviembre de 2009, las partes celebraron contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble, predio rural, consistente en 80 hectáreas de terreno, denominado Los Azucenos, identificado con matrícula inmobiliaria 190-17659, ubicado en el corregimiento de Patillal, jurisdicción del municipio de Valledupar, Cesar.

- b.- En el mismo contrato, el demandado cedió al actor los derechos de posesión material sobre un predio rural ubicado en el mismo corregimiento, cerca al anterior, con una cabida de 35 hectáreas.
- c.- A la firma del contrato, el demandado hizo entrega material del primer predio, quedando pendiente el otro.
- d.- Las partes acordaron como precio de la venta y cesión, la suma de \$145'000.000; el demandado se obligó a adelantar los trámites ante el Incoder para legalizar el título de propiedad sobre el segundo predio.
- e.- Se hizo un pago de \$113'000.000 a través de consignaciones a las cuentas de los señores Jorge Luis y Roberto Carlos Hinojosa Díaz, Mary Rodríguez, Roberto Fuentes Daza, Luis Ángel Ávila y Jesús Orozco Mendoza, todas, previa autorización verbal del vendedor. El remanente quedó pendiente para cuando se hiciera la entrega del segundo predio y se verificara la cabida de 80 hectáreas del primero.
- f.- Para garantizar el cumplimiento del contrato se pactaron como arras la suma de \$15'000.000.
- g.- Hecha la verificación técnica de la cabida real del predio Los Azucenos, se pudo constatar que tiene 69 hectáreas, 600 metros, es decir, inferior al descrito en el contrato.
- h.- El demandado no hecho entrega del predio cedido en posesión y tampoco ha legalizado el correspondiente título ante el Incoder.
- i.- El demandado ha incumplido el contrato, pese a los requerimientos hechos por el actor.
- k.- El demandante ha realizado inversiones en mejoras sobre el bien, por valor de \$41.775.721, consistente en limpieza de guardarraya, arreglos de cerca, compra de semilla de pasto, corte de postes, fumigación de potreros, construcción de casa de dos habitaciones y otros.
- l.- El incumplimiento por parte del demandado le ha generado al accionante daños y perjuicios que deben ser reconocidos.

II ACTUACIÓN PROCESAL

- a.- La demanda se admitió por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, el 1º de octubre de 2010; de la misma se ordenó correr traslado al demandado por el término de veinte días.
- b.- Trabada la relación jurídica procesal, el demandado, haciéndose representar por abogado, de manera oportuna dio respuesta al libelo. Aceptó algunos hechos de la demanda, negó otros y remitió a prueba los demás. Se opuso a las pretensiones de la demanda, indicando que no puede accederse a ellas, toda vez que ha sido el mismo demandante quien ha incumplido el contrato porque no ha cancelado la totalidad del precio pactado, según la cláusula tercera del convenio suscrito entre ellos. Excepcionó de mérito

"contrato no cumplido", "Falta de requisitos formales y legales de la promesa de venta"¹.

c.- En escrito aparte, el demandado presentó demanda de reconvencción pidiendo se declare nulo el contrato celebrado por falta de los requisitos de ley de la promesa de compraventa celebrada en esta ciudad el 11 de septiembre de 2009, toda vez que no se fijó en forma clara y precisa la época en que debía celebrarse la correspondiente escritura y no se indicó la Notaría donde debía otorgarse dicho acto. Solicitó condenar al demandado en reconvencción, señor Gustavo Adolfo Guerra Añez a pagar los perjuicios causados, a restituir los inmuebles descritos en los hechos de la demanda y si no lo hace, se disponga la entrega por medio de la inspección de policía; también que se le condene a devolver los frutos civiles que hubieren podido producir los predios, durante el tiempo que el señor Gustavo Adolfo Guerra los tuvo en su poder y que se condene a éste a pagar las costas del proceso.

Fundamentó ese pedido en que en el contrato celebrado se pactó como precio la suma de \$154'600.000; en la cláusula tercera se estableció la forma de pago y desde la fecha de suscripción de ese convenio el promitente comprador tiene en su poder los inmuebles objeto de la demanda, mismos que ocupa desde entonces, y a pesar de que se le ha requerido en varias oportunidades para que los entregue o cancele el precio pactado, ha sido renuente a ello y no ha hecho ni lo uno ni lo otro. También adujo el demandante en reconvencción que durante el tiempo en que el señor Guerra Añez ha poseído los inmuebles, éstos han producido frutos civiles, sin que su propietario se haya beneficiado de ellos.

d.- La demanda de reconvencción fue admitida por auto del 25 de julio de 2011 y notificada al demandado, éste la respondió por intermedio de su apoderada judicial. No aceptó el precio que dice el actor se pactó en el contrato, así como tampoco que él haya incumplido con la forma de pago establecida ya que, dijo, ha cancelado la suma de \$130'000.000 a través de consignaciones hechas a terceras personas, con el consentimiento verbal del mismo demandante; quien además estuvo de acuerdo con el valor cancelado, por el incumplimiento de la cláusula cuarta del convenio en tanto solo entregó uno de los predios, el llamado Los Azucenos. Indicó que no es cierto lo afirmado por su contraparte en cuanto a que desde la celebración del contrato tiene bajo su poder los dos inmuebles, ya que solo le fue entregado uno de ellos que además tiene una cabida inferior a la mencionada en el negocio, por lo que dice, sufrió engaño y no ha sido requerido en ninguna oportunidad por el actor, más bien él ha requerido de aquél el cumplimiento del negocio celebrado, a lo que ha hecho caso omiso. Se opuso a las pretensiones.

Posteriormente, luego de vencido el término de traslado otorgado a la parte activa del proceso para que se pronunciara sobre las excepciones de mérito opuestas por el demandado principal, se realizó la audiencia prevista por el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, en la que se declaró fracasada la conciliación; luego se decretaron las pruebas solicitadas y practicadas en lo posible, se dio traslado a las partes para alegar, derecho del que hizo uso solo el señor Gonzalo Hinojosa González.

¹ Folios 59 a 62, cuaderno principal.

III- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Se puso término a la instancia con sentencia del 6 de septiembre de 2013, en la que se negaron las pretensiones de la demanda principal y se declaró probada la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes, alegada por Gonzalo Hinojosa González. Como consecuencia de esa declaración se condenó a Gustavo Adolfo Guerra Añez a restituir a su contraparte el bien inmueble rural consistente en 69 hectáreas, 4662.50 metros, ubicado en el corregimiento de Patillal, Valledupar, denominado Los Azucenos; también a restituir la suma de \$10'500.000 por concepto de los frutos dejados de percibir a partir del 11 de septiembre de 2009 hasta septiembre de 2013; a su vez, impuso al demandado principal devolver al actor la suma de \$129'350.844 por concepto de los dineros que le fueron entregados como pago del precio acordado por el predio en mención, así como \$25'194.050 por intereses corrientes y \$131'871.300 por las mejoras realizadas al terreno. Condenó en costas al demandante principal, ordenó la cancelación de las medidas cautelares decretadas y otorgó a Gustavo Adolfo Guerra Añez la facultad de ejercer la retención del inmueble, hasta que se verifique el pago de los abonos parciales y el valor de las mejoras hechas al bien.

Para adoptar esa decisión consideró la jueza de primer nivel que el contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes no cumple todas las exigencias legales, y por eso no produce efectos jurídicos, específicamente porque no se fijó en el documento que contiene el convenio, un plazo o condición que precisara la época en que debía celebrarse el contrato y no se indicó la notaría en que en su momento debía solemnizarse la venta de los inmuebles. A partir de esa consideración, despachó negativamente las pretensiones del demandante y accedió a las de la demanda de reconvencción, relacionadas con la nulidad reclamada. Dio aplicación a lo dispuesto por el artículo 1746 del Código Civil para resolver sobre las restituciones mutuas. En cuanto a la restitución del inmueble tuvo por demostrado que se encuentra en posesión del señor Guerra Añez y éste debe entregarlo a su propietario, así como también pagar los frutos que produjo desde que entró en posesión. Para calcular el valor tuvo en cuenta la experticia traída al plenario y la declaración rendida por Manuel Guillermo Sarmiento. Referente a las obligaciones del demandante en reconvencción Gonzalo Hinojosa González, adujo que a pesar de que algunas personas declararon en torno a que los abonos hechos a través de consignaciones estaban destinados al pago de una deuda diferente a aquella contraída por el precio de los predios comprados, existen otras versiones que demostraron lo contrario; además, dijo la funcionaria, no hay en el expediente ninguna evidencia que respalde la deuda mencionada por los hijos del actor en reconvencción. Finalmente, para la tasación de las mejoras que encontró acreditadas, se atuvo al dictamen pericial también aportado al plenario para esos precisos efectos, aunado a lo que observó la misma funcionaria en la diligencia de inspección judicial.

IV.- RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la sentencia proferida, el demandante en reconvencción la impugnó parcialmente. Al sustentar el recurso afirmó estar de acuerdo con

las decisiones adoptadas en torno a negar las pretensiones del demandante principal, declarar la nulidad del contrato de promesa de compraventa y condenar al demandante a restituir el bien inmueble prometido en venta. Disiente eso sí de las otras condenas por las siguientes razones:

1.- En torno a la condena impuesta a su contraparte por concepto de los frutos producidos por los dos inmuebles de que trata el proceso; solicita se fije una suma razonable hasta la fecha en que sean efectivamente entregados los predios. Argumenta que la experticia tenida en cuenta fue objetada por error grave; además solicitó aclaración y complementación y se tuvo en cuenta la declaración de Manuel Guillermo Sarmiento, a sabiendas que mintió al informar que era el administrador del predio Los Azucenos. Considera que la suma tasada es irrisoria en tanto el dueño hubiera podido percibir mucho más con mediana inteligencia y cuidado, explotando los inmuebles en forma directa.

2.- Tampoco está de acuerdo con la suma que se ordenó devolver a Gustavo Adolfo Guerra Añez equivalente a \$129.350.844 por concepto de abonos hechos por la compra, pues dijo que ese dinero nunca lo recibió y tampoco autorizó a nadie para que lo hiciera por él; además alegó que no hay prueba documental que acredite que la plata entregada a Jorge Luis, Roberto Carlos Hinojosa Díaz y Mary Rodríguez, fueran para abonar al precio de la venta de los predios objeto del proceso.

3.- Pide sea revocada la condena por intereses, porque tal emolumento no se reclamó con la demanda.

4.- Alegó que la valoración que se hizo a las mejoras plantadas en el inmueble, se basó en una pericia objetada por error grave, amén que sobre la misma se pidió aclaración y además no se pidió reconocimiento por este concepto en la demanda.

5.- finalmente no estuvo de acuerdo con el resto de decisiones por sustracción de materia y con la facultad que se otorgó al demandante de retener el predio, porque, según él no se trata éste de un proceso de restitución.

V.- CONSIDERACIONES

1.- Es del caso decidir de fondo el asunto, en virtud a que no existe nulidad alguna que afecte la validez de lo actuado y los presupuestos procesales se encuentran debidamente reunidos.

2.- Para limitar el objeto de análisis, según las pautas planteadas en el recurso de apelación, hay que decir primero que algunos temas deben quedar por fuera de cualquier decisión o modificación en esta instancia porque así lo aceptaron las partes al no plantear inconformidad alguna al respecto. Ellos son:

2.1- Haberse desestimado las pretensiones de la demanda inicial respecto a la declaratoria de incumplimiento del contrato celebrado por las partes y sus consecuencias jurídicas, según las súplicas del libelo.

2.2. Haberse declarado la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes, por falta de los requisitos que la ley exige para que produzca efectos jurídicos.

2.3. Haberse ordenado a Gustavo Adolfo Guerra Añez restituir al demandado el inmueble rural que tiene en posesión.

3.- Bajo esas premisas ciertas e indiscutibles a esta altura del proceso, el problema jurídico a resolver consiste en precisar si el Juez de primera sede erró en torno a la fijación de las sumas de dinero que ordenó cancelar por concepto de frutos dejados de percibir a partir de septiembre de 2009 y hasta septiembre de 2013, a favor de Gonzalo Hinojosa; la que dispuso restituir a Gustavo Adolfo Guerra Añez por los valores que entregó como pago del precio del predio Los Azucenos, con sus respectivos intereses; y la que se dispuso cancelar por las mejoras que fueran plantadas por el mismo Gustavo Adolfo en el predio de que trata esta acción; todo ello, porque los dictámenes periciales y pruebas que se tuvieron en cuenta para fulminar las condenas no estuvieron debidamente valorados. Así mismo se estudiará si tuvo razón el funcionario de primer nivel al autorizar al demandante principal para ejercer el derecho de retención hasta tanto se efectúe el pago.

4.- Como se indicara atrás la declaratoria de nulidad absoluta del contrato celebrado entre las partes, fue un tema que no mereció discusión. Y ello tenía que ser así porque en realidad de verdad, revisado con detenimiento el acuerdo de voluntades plasmado por los contendientes en el escrito que obra a folios 10 y 11 del cuaderno principal, denominado contrato de promesa de compraventa y cesión de derechos de posesión, deja mucho que desear en torno al cumplimiento de las condiciones que la ley exige para esta clase de actos jurídicos que, como bien lo dijo la jueza de primera instancia, tienen una duración definida en el tiempo porque se trata de una promesa que no puede quedar por siempre sin consumarse.

En efecto, para que la promesa de celebrar un contrato se constituya en causa eficiente de las obligaciones y derechos que con su celebración surgen para las partes, deben converger a su formación los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que son:

"1º. Que la promesa conste por escrito;

"2º. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;

"3º. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;

"4º. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales."

La omisión de cualquiera de esos requisitos invalida la promesa y en consecuencia, impide demandar su cumplimiento o resolución o ejercer cualquier otra acción personal que pretendan las partes con fundamento en dicho vínculo.

En el caso concreto, como lo dilucidó la jueza de primera instancia, de una lectura completa al documento que contiene la promesa de compraventa, se evidencia que en ninguna de sus cláusulas se determinó la notaría a la que acudirían las partes a solemnizar el contrato.

En relación con la ausencia de tal requisito ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

"d) Sobre el particular ha predicado la Corte que, "no hay duda, y así lo aceptan al unísono doctrina y jurisprudencia, que cuando en la cuarta de las exigencias previstas por el artículo 89, se requiere que el contrato esté determinado de tal suerte que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, tal exigencia se refiere al contrato que es materia de la promesa y no a la promesa misma. Por ello, en el escrito que recoge la promesa se deben determinar a cabalidad las cosas que son de la esencia del contrato prometido, pues de otro modo no podría saberse cuál fue el verdaderamente acordado, desde luego que faltando la expresión de una de las cosas esenciales, el contrato no produce efecto o degenera en otro diferente (...). Tratándose, pues, de promesa de contrato de compraventa de inmuebles, para satisfacer lo que demanda el artículo 89 numeral 4º de la Ley 153 de 1887, hácese indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado, elementos esenciales de ese contrato; pero por tratarse de inmuebles, es necesario, además, determinar con precisión la notaría en que, en su momento, ha de otorgarse la escritura pública, pues como lo enseña el artículo 1857 del Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Siendo contrato solemne esta clase de ventas, y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaría donde ha de solemnizarse la venta de inmuebles (...). Pero existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de venta de bienes raíces se precise en qué notaría ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa: de la promesa mencionada nace una obligación de hacer, pues los prometientes acuerdan, como sujeta materia de la promesa, el otorgamiento de la escritura; es este hecho el objeto prometido" (G.J., t. CLIX, pág. 10)..."²

Y no solo dejó de señalarse la notaría en la que elevarían a escritura pública la compraventa celebrada, sino que tampoco fijaron la fecha y hora para hacerlo.

Los efectos de la declaración de nulidad de un contrato se encuentran establecidos en el artículo 1746 del Código Civil, en los siguientes términos:

"La 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; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

"En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.

Así que acertada fue la *a quo* al disponer en la sentencia lo que corresponde a las restituciones mutuas, pues de antes tiene dicho la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, que las mismas proceden aun de oficio, por lo

² Sala de Casación Civil, sentencia 7336 de junio 21 de 2002, MP. Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno.

que se consideran incluidas en la demanda, con el fin de evitar un posible enriquecimiento sin causa. Así expuso la citada Corporación³:

"En el punto de las prestaciones recíprocas, ha dicho la Corte que las disposiciones legales que gobiernan las prestaciones mutuas a que puede haber lugar, por ejemplo, en las acciones reivindicatorias y de nulidad, tienen su fundamento en evidentes y claras razones de equidad, que procuran conjurar un enriquecimiento indebido. Por tal razón, ha repetido esta Corporación, tales restituciones mutuas quedan incluidas en la demanda, de tal manera que el juzgador debe siempre considerarlas en el fallo, bien a petición de parte, ora de oficio. De suerte que cuando se declara la nulidad de un negocio jurídico, o su ineficacia, como en el caso presente, no sólo debe restituirse, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en desarrollo del contrato anulado o ineficaz, con la consiguiente corrección monetaria, sino también el valor de los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero, pues el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico, es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. Por tal virtud, la sentencia de nulidad ciertamente produce efectos retroactivos y, por consiguiente, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del negocio jurídico anulado, o sea, las partes quedan obligadas a devolverse lo que recíprocamente se hubieren entregado en desarrollo de la relación jurídica declarada nula, razón por la cual, dice el artículo 1746 del Código Civil, que "En las restituciones que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente". (Subraya la Sala).

Ahora, en lo que concierne específicamente a la cuantificación, que fue el motivo de inconformidad, tenemos:

4.1.- En cuanto a los frutos producidos: dijo el recurrente que para fijar la suma a pagarle por este concepto se tuvo en cuenta una pericia objetada por error grave y un testimonio que según él no es real porque Manuel Guillermo Sarmiento (testigo) no ha sido administrador del predio Los Azucenos.

Pues bien, la prueba pericial, según las voces del artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Esa prueba tendrá valor probatorio y, por consiguiente, podrá ser apreciada por el juez solamente si corresponde a un acto procesal que fue sometido al principio de contradicción y fue regular y legalmente practicado en el proceso, conforme a las reglas previstas en la ley para el efecto.

Dentro del material probatorio con que cuenta este proceso, está precisamente el dictamen pericial que fuera rendido por el auxiliar designado para el efecto (folios 110-115). En el trabajo presentado en cuanto a los frutos civiles dejados de percibir por Gonzalo de Jesús Hinojosa desde el 11 de septiembre de 2009, fecha en que se celebró el contrato de promesa de compraventa, dijo el perito:

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 15 de junio de 1995. M. P. Dr. Rafael Romero Sierra.

"D- Valor de los frutos civiles percibidos o dejados de percibir por GONZALO DE JESÚS HINOJOSA (sic) GONZALEZ, desde el 11 de Septiembre de 2009 hasta la fecha del informe son los siguientes:

"Según información obtenida en el corregimiento de Patillal, por parte del señor Manuel Guillermo Sarmiento quien en esos momentos era la persona encargada de administrar el predio "LOS AZUCENOS", por orden del señor Gonzalo Hinojosa González, manifestó que para la época en que se celebró el contrato de promesa de compra venta entre las partes, la finca se estaba explotando económicamente con el arrendamiento del pasto para ganado vacuno con una capacidad de 35 reses en todo el predio, el cual su costo era de \$10.000 pesos mensual por animal y las condiciones del predio no eran las mejores en cuanto a pastura, cercas y adecuación, ya que se encontraba en parte rastrojada y enmalezada con pastos por debajo.

...

"Total utilidad por arriendo de pastura dejada de percibir por Gonzalo de Jesús Hinojosa González del 11 de Septiembre de 2009 a la fecha 26 de septiembre de 2012 es de \$7.970.000."⁴

De ese dictamen se dio traslado a las partes por auto del 29 de enero de 2013⁵; dentro del término legal, el apoderado judicial del demandado solicitó aclaración y complementación. Sobre el punto específico de los frutos civiles pidió al perito indicar los criterios que le sirvieron de base para cuantificar los frutos civiles dejados de percibir y además explicara los motivos por los cuales no se calculó una explotación agrícola por parte de Gonzalo de Jesús Hinojosa González y en cambio sí lo hizo a favor de Gustavo Adolfo Guerra Añez.

En la aclaración que obra a folios 169 a 176, explicó el auxiliar de la justicia que cuantificó los frutos civiles con la información que obtuvo de Manuel Guillermo Sarmiento *"quien administraba el predio Los Azucenos para esa fecha de la promesa de compra venta entre las partes, que solamente se explotaba económicamente en el arriendo de pasturas, en el informe de fecha 27 de Septiembre de 2012 presentado por el suscrito está bien explicado y detallado..."*

Dentro del término de traslado de la aclaración y complementación, insistió el abogado del demandado en torno a sus apreciaciones, pero ahora por la vía de la objeción por error grave. En torno al punto D, mostró su inconformidad porque según él, el auxiliar de la justicia hizo un análisis subjetivo y sin ningún sustento sobre los frutos civiles dejados de percibir por él, *"pues no es lógico ni razonable que una finca que tenga el hectareaje de Los Azucenos pueda soportar únicamente una carga de 35 reses y más absurdo es que el valor del arriendo por cabeza sea de \$10.000.00"*. Insiste también en que el perito fundamentó su dictamen en la información que obtuvo de una persona que no es idónea y no emitió concepto técnico ni científico, simplemente se limitó a copiar del expediente una información sin sustentarla.

Con lo anterior se comprueba que el peritaje del que se queja el demandado principal fue legal y oportunamente practicado y fue sometido al trámite de contradicción que le corresponde, por ende, tiene vocación probatoria.

⁴ Ver folio 115 cuaderno 1

⁵ Ver folio 138 ídem.

Las objeciones por error grave, ha dicho la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos, ello siempre y cuando el auxiliar de la justicia cambie las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otros que no tiene; o tome como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen. Así discurrió la Alta Corporación en una de sus providencias:

"Si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos..." (G.J. t. LII, pág 306) pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje, "...es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene, o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven...", de donde resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a las que se refiere el numeral 1º del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil "...no pueden hacerse consistir en las apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada. Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal y por lo mismo es inadmisibles para el juzgador que al considerarla entraría en un balance o contraposición de un criterio a otro criterio, de un razonamiento a otro razonamiento, de una tesis a otra, proceso que inevitablemente lo llevaría a prejuzgar sobre las cuestiones de fondo que ha de examinar únicamente en la decisión definitiva"⁶ (rayas ajenas al texto original)

Se extrae de la tesis planteada por la Corte Suprema de Justicia que la objeción por error grave debe estar completamente soportada, de modo tal que salte a la vista o sea de bulto el defecto que se le endilga a la experticia. No cualquier apreciación o inconformidad con el trabajo del auxiliar de la justicia puede tener las connotaciones especiales que caracterizan la objeción por error grave.

Y también con fundamento en esa jurisprudencia, observa esta Corporación que lo que fue motivo del dictamen pericial, esto es, los frutos civiles dejados de percibir por quien es el demandado principal en esta acción, señor Gonzalo Hinojosa González, fue precisamente sobre lo que el perito emitió concepto, de ahí que no se cambiaron las cualidades o atributos del objeto examinado y tampoco se dictaminó sobre cosa distinta; por ende, las apreciaciones del objetante son infundadas, si en cuenta se tiene además que el perito designado para hacer el cálculo de los frutos civiles que él dejó de percibir, se basó no solo en la información que sobre el punto de discordia le otorgó el señor Manuel Guillermo Sarmiento, sino también por lo que al respecto le dijeron en el Corregimiento Patillal, donde está ubicado el inmueble examinado.

⁶ G.J. tomo LXXXV, pág. 604

Sumado a lo anterior, no es suficiente que el demandado indique en su escrito de objeción que no es razonable ni lógico que su predio, con el total de hectáreas que tiene, solo pueda albergar la cantidad de reses que fueron calculadas por el auxiliar de la justicia; debió acreditar con pruebas idóneas que tal apreciación estaba errada, pero si se observa el escrito de objeción, ni una sola evidencia llevó a la jueza del conocimiento para soportar su desacuerdo, es más ni siquiera solicitó la práctica de ninguna que pudiera servir de soporte a sus argumentos.

Y para ahondar en razones, la mayoría de testigos que fueron escuchados dentro del proceso, incluso los que fueron citados por él mismo, señores Víctor E. Sarmiento (folio 151), Eugenio Martínez (folio 156), Manuel Guillermo Sarmiento (folio 158), Antonio Díaz (folio 160) y Luis Ángel Ávila (folio 249), coincidieron al indicar que cuando se celebró el negocio entre las partes, el predio estaba abandonado, enrastrado, era solo monte, no producía nada, allí no se podían echar animales. Y pese a que indica que Manuel Guillermo Sarmiento miente al indicar que era el administrador de las tierras, su testimonio no fue tachado de sospechoso, ningún reparo manifestó cuando se celebró la audiencia en la que a él se le recepcionó la declaración del caso; era esa, y no al proponer la objeción por error grave, la oportunidad para demostrar que el testigo estaba diciendo cosas que no eran ciertas. Ese mismo declarante, a quien esta Sala le concede pleno valor probatorio por lo que ya se anotó, indicó que el mismo Gonzalo le ofreció ponerse a trabajar y lo hizo aceptando algunos animales allí, aunque no había pasto, por lo que le pagaban alrededor de \$300.000 mensuales de los que el demandado le daba algunas veces \$50.000 y otras \$100.000.

Así entonces, se hace evidente que la objeción por error grave que plantea el señor Gonzalo Hinojosa González contra el dictamen rendido por el perito designado, no tiene ningún soporte probatorio que le reste valor, máxime que no es cierto que carezca el trabajo pericial de bases técnicas o científicas porque para llegar a la conclusión del precio de los frutos civiles dejados de percibir, explicó el auxiliar de la justicia que:

"Normalmente la capacidad de carga por hectárea de acuerdo a su infraestructura y clase de pastura en un predio con topografía quebrada es de 1.0 cabeza de ganado bovino por hectárea, pero en las condiciones en que se encontraba se vería muy recargada, por ende utilizaremos como capacidad de carga de 0.5 cabeza por hectárea, o sea que la finca según levantamiento planimétrico realizado por el topógrafo Alfonso Bruges Vega en el mes de Agosto de 2012 su verdadera área es de 69 hectáreas 4.662.50 metros cuadrados, lo que quiere decir que el predio "Los Azucenos", puede soportar unas 35 cabezas de ganado en su totalidad

"Una de las posibilidades para establecer dicha utilidad, sería con base en la explotación económica del arriendo de sus pasturas mensual como se estaba haciendo en la época en que se celebró el contrato de promesa de compra venta entre las partes.

"El arriendo se calculará por seis meses en el año, con el fin de que los seis meses restantes puedan ser utilizados para la limpieza de potreros y mantenimiento de cercas para que estén en óptimas condiciones para un nuevo arrendamiento.

Todas esas son explicaciones técnicas, contenidos que son producto del conocimiento y de la pericia del auxiliar de la justicia, experto en este tema.

Esas elucidaciones no fueron refutadas de ninguna otra manera técnica, científica o cualquiera otra, desvirtuadas por quien alegó la objeción quien se limitó a referir que no era lógico que su predio produjera tan poco; pero olvidó que, como lo indicaron los testigos, el terreno, para la época del contrato era absolutamente improductivo.

En esas condiciones entonces, se itera, se declarará infundada la objeción por error grave planteada por el apoderado judicial del señor Gonzalo Hinojosa González. Y la parte de la sentencia que contiene la condena por los frutos civiles que dejó de percibir el objetante, será confirmada.

4.2.- Otro punto de inconformidad lo constituye la suma que se ordenó devolver a Gustavo Adolfo Guerra Añez equivalente a \$129.350.844 por concepto de abonos hechos por la compra, ya que según el recurrente ese dinero no lo recibió y tampoco autorizó a nadie que lo hiciera por él. En este punto, está de acuerdo la Corporación con lo que argumentó la funcionaria de primera sede en la sentencia recurrida. En efecto, los testigos traídos al plenario, especialmente Víctor E. Sarmiento y Luis Ángel Ávila, quienes presenciaron el negocio celebrado entre las partes, fueron claros al afirmar que el vendedor ofreció la cuenta de su hijo para que allí se depositaran los abonos que fueran a hacerse por la venta de los predios. Esos testimonios, así como lo concluyó la funcionaria de primer nivel, ofrecen credibilidad en torno a lo que atestaron, porque fueron testigos directos de los hechos, presenciaron el momento en el cual el señor Gonzalo autorizó a sus hijos para recibir los abonos; además, en su relato no se observa ninguna contradicción o mácula que pudiera hacer inferir que están mintiendo para favorecer los intereses de alguna de las partes.

Fueron claros por ejemplo los citados señores al indicar que *"...el señor GONZALO le dijo, lo mejor yo te doy la cuenta, para que le consignes a una cuenta de mi hijo que se llama ROBERTO CARLOS HINOJOSA, me parece que fue que le dio el nombre, y que la plata se la entrega a JOGE LUIS, para que recibiera la plata, pero que se la consignaran a la cuenta de ROBERTO CARLOS..."* y el otro declarante dijo *"...como le dije estuve presente en la celebración del contrato y estuve presente cuando el señor Gonzalo autorizo que le entregaran los dineros a sus hijos Roberto y Jorge Luis; recuerdo que también en una oportunidad le pregunte al señor Gonzalo si para su hija Mirna autorizaba que le entregaran dineros de esa venta y dijo que no que para Mirna él tenía otros bienes..."* (copiado textualmente)

Marginal a lo anterior, esos dichos no están solos dentro del plenario, ellos se encuentran soportados con los documentos que dan cuenta de las consignaciones y recibos de pago que fueron expedidos por los mismos hijos de don Gonzalo, señores Jorge Luis y Roberto Carlos Hinojosa, quienes se esforzaron por decir que la plata recibida del señor Guerra Añez correspondía a una deuda diferente que no pudieron soportar ni explicar de ninguna manera. Así que partiendo del hecho cierto del recibo de los dineros de parte del demandante en reconvencción, su contraparte no pudo acreditar que dichas sumas correspondieran a un concepto diferente al pago del precio de la compra, ninguna prueba desvirtúa el hecho de los pagos y el mero dicho de sus hijos acerca de que eso correspondía a una deuda con un prestamista, no resulta creíble porque no hay nada que soporte tal declaración.

Así entonces, en esta parte, la sentencia revisara será confirmada.

4.3.- En lo que atañe al pago de los intereses, ya se dijo al comienzo de estas consideraciones, es un pago que es obligatorio calcular bien sea por petición de parte ora de oficio, con el fin de evitar un enriquecimiento indebido; así que aunque no haga parte ese pedido de las pretensiones de la demanda, siempre el juez debe considerar la condena por ese concepto cuando se ha declarado la nulidad de un contrato porque su efecto es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.

Ese criterio lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, se itera, tal como quedó expuesto en la parte inicial de estas consideraciones, así que aunque no haya hecho parte de las pretensiones la solicitud de condena por concepto de intereses, hizo bien la funcionaria de primera sede al incluirla dentro del análisis que hizo del caso concreto. Sin necesidad de otras consideraciones, también este punto de la Litis será confirmado tal cual como fue decidido en primera sede.

4.4.- Alegó que la valoración que se hizo a las mejoras plantadas en el inmueble, se basó en una pericia objetada por error grave, amén que sobre la misma se pidió aclaración y además no se pidió reconocimiento por este concepto en la demanda. Sirvan las consideraciones que se tuvieron en cuenta con antelación referente a la objeción por error grave planteada frente al peritaje presentado, para también indicar que el auxiliar de la justicia a quien se le encomendó la labor de valorar las mejoras que fueran plantadas por Gustavo Adolfo Guerra Añez en el predio Los Azucenos, se encuentran bien determinadas y cuantificadas.

Recuérdese que los testigos que fueron escuchados dentro de este trámite, fueron uniformes al indicar que las tierras negociadas estaban enrastradas, no había nada allí, solo monte, la casa, según el dicho de Manuel Guillermo Sarmiento Guerra estaba *"esmigajada y las paredes también estaba esmigajada, y los corrales también estaban malos..."*. Ese dicho se contrapone completamente a lo que expuso el perito respecto a que en el predio se construyó una casa nueva, en ladrillo y cemento; que consta de dos cuartos con sus respectivas puertas y ventanas metálicas con piso de cemento gris y un corredor perimetral con techo de zinc y listones de madera aserrada, piso natural en buen estado y cocina construida con horcones de madera, techo de zinc y su respectiva hornilla; también allí, debido a las condiciones en que se entregó el terreno, se hizo civilización y limpieza; construcción y arreglos de cercas externas e internas con postes de maderas y cuatro pelos de alambre de púa; hubo siembra de semilla de pasto; aplicación de herbicida, entre otras.

Todos los trabajos que se hicieron en la finca Los Azucenos, según la pericia practicada, fueron costeados por quien fungió como promitente comprador, pues quien tenía el dominio sobre el predio, se itera, según los dichos de los testigos, lo tenía abandonado, improductivo, en malas condiciones y sin ninguna clase de explotación económica.

No puede entonces el señor Gonzalo de Jesús desconocer a esta altura del proceso que su contraparte arregló el terreno que él tenía descuidado y obviamente ese trabajo le costó dinero que le debe ser restituido para no generar un enriquecimiento sin causa justificable.

La cuantificación de las mejoras plantadas por el demandante al predio Los Azucenos, están debidamente justificadas en el trabajo hecho por el auxiliar de la justicia, obrante a folios 110 a 115 y luego aclarado por escrito que yace a folios 169 a 175, con las explicaciones pertinentes que para esta colegiatura son suficientes en torno al concepto técnico de quien presentó el dictamen.

Así las cosas, por este lado tampoco se observa ningún error grave en el trabajo que hizo el perito y por eso la objeción se declarará infundada en lo que toca con este punto.

4.5.- Finalmente en lo que atañe a la facultad que se otorgó al demandante de retener el predio, vale decir que la retención es una garantía que consiste en no devolver una cosa que se encuentra en poder de otra persona en virtud de un contrato, o de cualquier otro acto jurídico; se puede ejercer en todos los casos que estipula la ley. En términos generales se ha establecido el derecho de retención a favor de quien tiene un crédito en contra de otro cuando la cosa que se pretende retener tiene una relación directa con ese crédito.

El artículo 970 del Código Civil, que hace parte precisamente del capítulo IV del Título XII sobre prestaciones mutuas, dispone:

"Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón a expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción"

Sobre el tópico refirió la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil⁷:

"Al respecto, pertinente es memorar que la Corte tiene determinado que uno de los supuestos en que hay lugar a reconocer el mencionado derecho es cuando "lo concede la ley, fuera ya de todo vínculo contractual entre el dueño de la cosa y el retenedor" por existir un "*debitum cum re junctum*, es decir siempre que el crédito haya tenido su origen con ocasión de la cosa retenida" (se subraya), como acontece en la hipótesis desarrollada por el artículo 970 del Código Civil, que "consagra un caso en que el derecho de retención es un desarrollo inmediato del principio *debitum cum re junctum*, pues sin mediar contrato entre el poseedor o el retenedor vencido y el *verus dominus* que reivindica, aquél puede oponerle a éste el derecho de retención como un medio para hacerse pagar el valor de las expensas y mejoras hechas por él en el inmueble con ocasión de la cosa retenida" (Cas. Civ., sentencia del 26 de mayo de 1936. G.J.XLIV, págs. 50 a 57).

"Así mismo, corresponde tener presente que esta Corporación ha señalado que "siguiendo lo que sin duda es una afianzada tradición jurisprudencial, se tiene que el derecho de retención está caracterizado por ser una facultad que corresponde a quien es detentador físico de una cosa ajena para conservarla hasta el pago de lo que, por razón o en conexidad con esa misma cosa le es

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 6 de abril de 2011. Ref 11001-3103-001-1985-00134-01 M.P. Arturo Solarte Rodríguez.

adeudado, convirtiéndose en "retenedor" de esta hasta (...) [que] se le pague la suma de dinero objeto de dicha deuda, o se le asegure a satisfacción la acreencia que justifica tal retención; se parte de la base, entonces, de que exista una condena judicial al pago de las mejoras por quien tiene derecho a la restitución del inmueble y a cargo de quien lo conserva en su poder y opera frente al reclamo hecho por aquél para que el bien le sea entregado, ante lo cual el acreedor mejorante puede rehusarse a restituirlo hasta (...) [que] le sea cubierto el valor de las mejoras que ha plantado (...) (Cas. Civ. Sent. De 17 de mayo de 1995. Exp. 4137). (rayas ajenas al texto original)

En el caso bajo estudio, es evidente que la sentencia proferida en primera sede condenó al señor Gonzalo Hinojosa González a pagar a su contraparte Gustavo Adolfo Guerra Añez, algunas sumas de dinero, entre otros conceptos por las mejoras que el primero plantó sobre el predio Los Azucenos, que el segundo había prometido en venta. Lo anterior implica que Guerra Añez tenga un derecho de crédito frente al demandado; derecho que nació directamente por el vínculo jurídico que los ató al inmueble que debe restituirse para volver las cosas al estado en que estaban al momento en que se celebró el contrato de promesa de compraventa.

Surge evidente de esa situación fáctica que, según los postulados contenidos en el canon 970 transcrito y en el aparte jurisprudencial traído a colación, en el evento que se analiza es procedente el derecho de retención, pues es una forma de garantizar el crédito que tiene el demandante de recuperar las inversiones que hizo en el terreno que pretendía comprar.

No hay necesidad de más explicaciones para concluir que tampoco en esta parte del recurso tiene razón el impugnante y por eso también será avalada en esta instancia la decisión que al respecto se adoptó.

En síntesis entonces, como ninguno de los motivos de inconformidad resultó próspero, será confirmada íntegramente la sentencia apelada.

Las costas de esta instancia serán cargadas al apelante, señor Gonzalo Hinojosa González, a favor de Gustavo Adolfo Guerra Añez. Como agencias en derecho se fijará la suma de \$5'000.000.

En armonía con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, en Sala de Decisión Civil – Familia - Laboral, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR infundada la objeción por error grave planteada por el señor Gonzalo Hinojosa González.

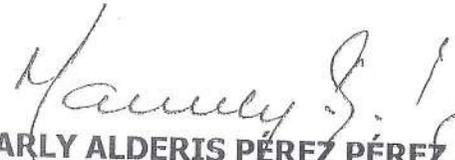
SEGUNDO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 6 de septiembre de 2013 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Descongestión de Valledupar, Cesar, en el proceso ordinario promovido por Gustavo Adolfo Guerra Añez contra Gonzalo Hinojosa González.

TERCERO: CONDENAR en costas al señor Gonzalo Hinojosa González en favor de Gustavo Adolfo Guerra Añez. **FIJAR** como agencias en derecho la

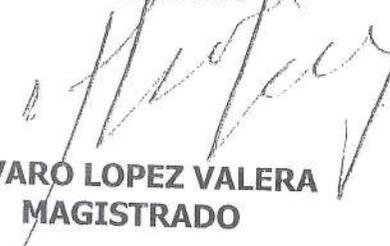
suma de cinco millones de pesos (\$5'000.000). Liquidense por la secretaría de la Corporación.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez se surtan los trámites pendientes en esta Sala.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MARLY ALDERIS PÉREZ PÉREZ
MAGISTRADA PONENTE


SUSANA AYALA COLMENARES
MAGISTRADA


ÁLVARO LOPEZ VALERA
MAGISTRADO



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar
Sala Civil Familia Laboral

EDICTO

RADICADO: : 20001-31-03-003 2010-00454-02
CLASE DE PROCESO : ORDINARIO CUMPLIMIENTO DE
CONTRATO
DEMANDANTE (S) : GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ
DEMANDADO (S) : GONZALO HINOJOSA GONZALEZ

LA SUSCRITA SECRETARIA, HACE SABER, QUE DENTRO DEL REFERENCIADO SE DICTO:

SENTENCIA DE FECHA

22/06/2016

MAGISTRADO PONENTE

MAG. MARLY ALDERIS PÉREZ PÉREZ

Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES Y DEMÁS INTERESADOS DEN CONTENIDO DEL FALLO ANTERIOR, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 323 DEL C.P.C, SE FIJA EL PRESENTE **EDICTO** POR EL TÉRMINO LEGAL DE TRES (3) DÍAS, EN UN LUGAR VISIBLE DE LA SECRETARÍA DE ESTA SALA DEL TRIBUNAL, HOY **VEINTIOCHO (28) DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS (2016)** SIENDO LAS OCHO (8:00) DE LA MAÑANA.

MARIA DEL RILAR PAVAJEAU OSPINO
SECRETARIA

SE DEJA CONSTANCIA QUE EL PRESENTE **EDICTO** SE DESFIJA HOY TREINTA (30) DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS (2016), SIENDO LAS SEIS (6:00) DE LA TARDE, DESPUÉS DE ESTAR FIJADO POR EL TÉRMINO LEGAL, EN UN LUGAR PÚBLICO Y VISIBLE DE LA SECRETARIA DE ESTA SALA.

MARIA DEL RILAR PAVAJEAU OSPINO
SECRETARIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar
Sala Civil - Familia – Laboral

TRIBUNAL SUPERIOR – SECRETARIA SALA –CIVIL FAMILIA LABORAL.- Valledupar.- Diecinueve (19) de julio de dos mil dieciséis (2016).

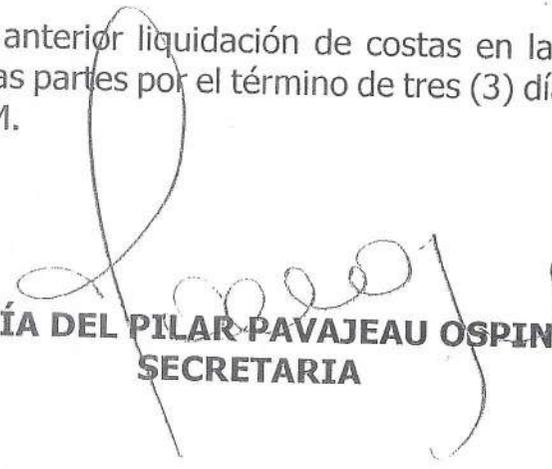
En la fecha procedo a liquidar las costas a que fue condenado el DEMANDADO dentro del Proceso Ordinario Cumplimiento de Contrato seguido GUSTAVO ADOLFO GUERRA AÑEZ contra GONZALO HINOJOSA GONZALEZ. RAD. 20001 31 03 003 2010 00454 01.

AGENCIAS EN DERECHO	\$5.000.000.00
SUMAN LAS COSTAS	\$5.000.000.00


MARÍA DEL PILAR PAVAJEAU OSPINO
SECRETARIA

TRIBUNAL SUPERIOR – SECRETARIA SALA –CIVIL FAMILIA LABORAL.- Valledupar, Diecinueve (19) de julio de 2016 de dos mil dieciséis (2016).

En la fecha queda la anterior liquidación de costas en la secretaria de esta Sala a disposición de las partes por el término de tres (3) días para que ejerzan sus derechos.8:00 A.M.


MARÍA DEL PILAR PAVAJEAU OSPINO
SECRETARIA

RE: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION CONTRA AUTO DE FECHA 23 DE AGOSTO DE 2023 REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DEMANDANTE: CAMPO ELIAS PADILLA DEMANDADO: GONZALO DE JESUS HINOJOSA GONZALEZ RADICADO: 2020 – 00059

Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar
<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 28/08/2023 16:02

Para:jose romero <abogadojoseromero3@gmail.com>;gustavoadolfoosuares2017@gmail.com
<gustavoadolfoosuares2017@gmail.com>;cheto.cheto@hotmail.com <cheto.cheto@hotmail.com>

Buen día..... Su solicitud fue registrada en el sistema siglo XXI y será enviada al despacho citado....E.Castro

Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civiles y Familia de Valledupar

Carrera 14 Calle 14 Piso 6 Oficina 601 Palacio de Justicia

Teléfono: 57 - 5800688 | [Mail: csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

De: jose romero <abogadojoseromero3@gmail.com>

Enviado: lunes, 28 de agosto de 2023 12:19

Para: Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar

<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>; gustavoadolfoosuares2017@gmail.com

<gustavoadolfoosuares2017@gmail.com>; cheto.cheto@hotmail.com <cheto.cheto@hotmail.com>

Asunto: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION CONTRA AUTO DE FECHA 23 DE AGOSTO DE 2023 REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DEMANDANTE: CAMPO ELIAS PADILLA DEMANDADO: GONZALO DE JESUS HINOJOSA GONZALEZ RADICADO: 2020 – 00059