



TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA
Sala de Decisión Civil Familia

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS
Magistrado ponente

Sentencia SC071-2022
Pereira, quince (15) de diciembre de 2022
Acta No. 629 del 15-12-2022

| | |
|--------------|--|
| PROCESO: | CUMPLIMIENTO DE CONTRATO |
| RADICACIÓN: | 66001-31-03-002-2017-00088-01 |
| PROCEDENCIA: | JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA |
| DEMANDANTE: | LUIS ALBEIRO CARDONA OCAMPO |
| DEMANDADO: | ALONSO PARRA OROZCO |
| TEMAS: | INEXISTENCIA DE CONTRATO. RESTITUCIONES MUTUAS |

1. ASUNTO A DECIDIR

El recurso de APELACIÓN interpuesto por la parte demandante, a la sentencia del 7 de octubre de 2020, emitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, que desestimó las pretensiones, en el proceso de cumplimiento de contrato referido.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN (art. 280 C.G.P)

1.1. La demanda

1.1.1. Se pide declarar que el señor ALONSO PARRA OROZCO incumplió el contrato de compraventa protocolizado mediante la escritura pública número 6411 del 30 de diciembre de 2013 de la Notaría Cuarta de Pereira, por no cumplir con la obligación de hacer la tradición del inmueble al actor, debiendo haber firmado para tal fin una escritura pública aclaratoria en los términos solicitados por la ORIP de Pereira y radicada en la Notaría Cuarta de la misma ciudad.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene al señor ALONSO PARRA OROZCO firmar la escritura pública aclaratoria de la número 6411, necesaria para hacer la tradición del inmueble de que trata este litigio, a nombre del señor ALBEIRO CARDONA OCAMPO, la cual se encuentra radicada en la Notaría Cuarta, en los siguientes términos: **(a)** Respecto al primer acto en ella contenida denominado “ACLARACIÓN A LA E.P. 824 DE FECHA 19 DE FEBRERO DE 2004 esta debe ser modificada por una “DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE UN REMANENTE de la M.I. 290-111672” **(b)** Respecto al segundo acto contenido en ella denominado “COMRAVENTA” esta

debe ser aclarada respecto al número de M.I. 290-147211 por el número de M.I. 290-111672 y aclarar su respectiva TRADICIÓN.”

1.1.2. Como sustento de la pretensión, relató que el señor ALONSO PARRA OROZCO mediante E.P. 6411, de la Notaría Cuarta de Pereira, vendió al señor LUIS ALBEIRO CARDONA OCAMPO, un lote de terreno con un área de 1 ha. 7819 metros cuadrados, debidamente alinderado, identificado con la M.I. 290-147211 de la ORIP de Pereira, con ficha catastral número 01-070-0290-0007-000. Escritura devuelta por la ORIP el 15 de enero de 2014, pues el predio agotó jurídicamente su área.

Por lo anterior, sin tener la obligación de sanear, el comprador inició los trámites ante el IGAC, encontrando que el lote era un remanente, pero no de la M.I. 290-147211 como se indicó en la escritura de venta, sino de la M.I. 290-111672, corrección que se debía hacer ante el IGAC mediante resolución debidamente motivada y aclaración a la citada escritura declarando la existencia de un remanente. Resultado de la gestión ante el IGAC fue la corrección de la matrícula inmobiliaria mediante resolución número 66-001-000956-2016 del 28 de marzo de 2016.

Respecto al primer acto, correspondiente a una ACLARACIÓN a la E.P. 824 de 19 de febrero de 2004, este debe ser modificado por una DECLARACIÓN DE EXISTENCIA DE UN REMANENTE de la M.I. 290-111672 y respecto al segundo acto, que correspondía a una COMPRAVENTA, esta debe ser aclarada respecto al número de M.I. 290-147211 por la M.I. 290-111672 y su respectiva TRADICIÓN.

En cumplimiento de las obligaciones de transferir el dominio y sanear el inmueble vendido, el demandado debe llevar a cabo la aclaración de la escritura No. 6411 del 30 de diciembre de 2013 con el fin de cumplir lo solicitado por la ORIP para su registro. Compromiso exigible a partir de la firma de la citada escritura de venta, que no ha cumplido el demandado pese al requerimiento hecho por el actor. *(Folios 64 al 67 archivo 01CuadernoPrincipalDilgitalizado.pdf. Primera instancia expediente digital)*

1.2. La contestación de la demanda

1.2.1. ALONSO PARRA OROZCO. se opuso a las pretensiones. Dijo no ser ciertos la mayoría de los hechos. Propuso excepciones de fondo que denominó: (i) Falta de exigibilidad de cumplir con el contrato por parte de mi representado. (ii) Prescripción de la acción. (iii) Mutuo disenso tácito. (iv) Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. (v). Genérica. *(Folios 184 al 187 archivo 01CuadernoPrincipalDilgitalizado.pdf. Primera instancia expediente digital)*

2. SENTENCIA DE PRIMER GRADO

2.1. Decidió el juzgado desestimar las pretensiones de la demanda; no imponer condenas por conceptos de restituciones recíprocas. Condenó en costas al actor. *(archivo 14ActaAudienciaSentencia.pdf, primera instancia expediente digital)*

2.2. Inicialmente, el juez primer nivel se refirió a los presupuestos procesales y sustanciales que encontró acreditados. Señaló que el buen suceso de la pretensión encaminada a lograr el cumplimiento contractual impone la concurrencia de un contrato bilateral válido, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del actor y el incumplimiento grave de un debito contractual principal por el demandado. Pasó enseguida a analizar el contrato que originó el litigio, frente a lo cual expresó:

“En cuanto a la existencia de un contrato bilateral válido, que constituye el pilar de la pretensión, el artículo 1870 del Código Civil, prevé: “La venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse un contrato se supone existente y no existe, no produce efecto alguno”. El contrato de compraventa cuyo cumplimiento se reclama, instrumentado en la escritura pública No. 6411 otorgada el 30 de diciembre de 2013, tiene como objeto el inmueble que allí se describe por su cabida y linderos, distinguido con la matrícula 290-147211, sin embargo, dicha matrícula es jurídicamente inexistente, como refleja la nota devolutiva de ese instrumento, emitida el 15 de enero de 2014 por la Oficina de Registros Públicos de Pereira, vista a folios 30, en la cual se indica: “El folio con matrícula inmobiliaria 290-147211, se encuentra jurídicamente cerrado, por cuanto el predio objeto de desenglobe agotó su área conforme a la licencia urbanística que se otorgó para el efecto. Y aunque es cierto como se aduce en la demanda que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, emitió el acto administrativo 660010009562016 rectificando la resolución 660011902004 para indicar que a el predio en pendencia le corresponde la matrícula 290-111672 y no la matrícula 290-147211, de modo que el impase podría solventarse con la suscripción de la correspondiente escritura de declaración de área remanente y aclaración de compraventa, lo cierto es, que para cuando se suscribió el contrato la matrícula referida en su objeto era inexistente, más aún, lo es todavía, hasta tanto no se protocolicen los aludidos actos. Bajo este panorama, se configura una petición de principio, como quiera que, para que exista el predio objeto de la compraventa se requiere que el vendedor otorgue las aludidas escrituras y la existencia del contrato que le impondría hacerlo depende de la existencia del predio vendido. La inexistencia de la matrícula reseñada en el contrato, que sirve de fundamento a las pretensiones igualmente queda ratificada con la nota devolutiva del oficio de inscripción de la demanda que se libró en este asunto.”

Concluyó el a quo que, en el asunto bajo estudio, el predio objeto del contrato no existe, pues el folio de matrícula fue sacado del sistema de registro por agotamiento de su área, por lo cual también el contrato de venta es inexistente. Dijo, no se acreditó el pago del precio a cuya repetición tendría derecho el comprador. La entrega por otro lado no se materializó como lo aceptan ambas partes, de modo que tampoco daría lugar a restitución alguna.

3. EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión, apeló la parte actora. El recurso fue sustentado en debida forma. (*Carpeta Reparos sentencia 1a Inst. expediente digital*). A los reparos a la providencia nos referiremos más adelante.

4. RAZONAMIENTOS DE ORDEN LEGAL Y DOCTRINARIOS PARA DECIDIR (art. 28o C.G.P)

4.1. Presupuestos procesales. Se observa en el caso bajo examen que concurren cabalmente los denominados presupuestos procesales, de tal suerte que no aparece

reproche por hacer desde el punto de vista, en torno de la validez de lo actuado, en virtud de lo cual puede la Sala pronunciarse de fondo.

4.2. Legitimación en la causa. Este aspecto constituye uno de los elementos de la pretensión, que al decir de la doctrina y la jurisprudencia es la facultad o titularidad legal que tiene una determinada persona para demandar exactamente de otra el derecho o la cosa controvertida, por ser justamente quien debe responderle. Su examen es officioso, como así sostiene la Corte Suprema de Justicia (ver p. ej. sentencias SC1182-2016 y SC16669-2016), criterio pacífico acogido por esta Magistratura.

En el caso concreto, la controversia se sitúa dentro del marco de la responsabilidad contractual, pues se genera en virtud de un vínculo negocial entre las partes. Al formularse la demanda se especificó que el señor ALONSO PARRA OROZCO incumplió el contrato de compraventa protocolizado mediante la escritura pública número 6411 del 30 de diciembre de 2013 de la Notaría Cuarta de Pereira, por no cumplir con la obligación de hacer la tradición del inmueble objeto del convenio al actor LUIS ALBEIRO CARDONA OCAMPO.

Así las cosas, dada su condición de partes en el contrato, los señores LUIS ALBEIRO CARDONA OCAMPO y ALONSO PARRA OROZCO tienen legitimación en la causa para intervenir en este proceso. (Artículos 2341 y 2342 C.C.).

4.3. La responsabilidad civil contractual. En la sentencia SC2142-2019, dijo la Corte Suprema de Justicia respecto al tema:

“El sustento normativo de la responsabilidad contractual se encuentra consagrado en el Título XII del Libro Cuarto del Código Civil, que regula lo atinente al «*efecto de las obligaciones*», y tratándose de asuntos mercantiles, en el Libro Cuarto del Código de Comercio, relativo a los contratos y obligaciones.

De ese modo, ante el «*incumplimiento contractual*», el «*acreedor*», en procura de la protección del derecho, está facultado para pedir el «*cumplimiento de la obligación*», o la «*resolución del convenio*». Además, puede reclamar, bien de manera directa o consecucional, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la obligación, o por su defectuoso cumplimiento.

2.1.2. Ahora, para que el contratante cumplido pueda desplegar las facultades antedichas, incluida la de la indemnización de perjuicios, debe acreditar: **(i)** existencia de un contrato válidamente celebrado; **(ii)** incumplimiento de una o más obligaciones contractuales imputable al deudor por dolo o culpa; **(iii)** un daño o perjuicio; y **(iv)** vínculo de causalidad entre aquel y este último requisito.”

4.4. Dicho lo anterior, pasa esta Colegiatura a resolver los reparos a la decisión de primer nivel.

5. REPAROS A LA SENTENCIA

5.1. Primer reparo. Menciona el apelante, no podemos compartir la decisión del Juez de primera instancia, cuando concluye que el objeto del contrato no existe y, por ende, no produce efecto alguno, por encontrarse agotada jurídicamente el área

de la M.I. 290-147211, cuando el objeto del mismo corresponde a la venta de un lote remanente que previo a la compraventa y en la misma E.P. 6411 se buscaba asignarle la M.I. 290-147211 con soporte en el certificado No. 00243014 de fecha 11 de septiembre de 2013 expedido por el IGAC.

Dice, podemos concluir que el objeto de la compraventa comprende un lote remanente que no solo está plenamente identificado en la E.P. No. 6411 de fecha 30 de diciembre de 2013 de la Notaría Cuarta de Pereira, sino también completamente identificado por el IGAC inicialmente mediante certificado No. 00243014 de fecha 11 de septiembre de 2013 y finalmente mediante la resolución 66-001-000956-2016 de fecha 28 de marzo de 2016 la cual rectifica la M.I. 290-147211 por la M.I. 290-111672. Encontramos que el problema no es la inexistencia del objeto, sino su situación jurídica, pues era un lote remanente que se le debía asignar la matrícula madre de donde había nacido, situación legal corregida por el IGAC.

5.1.1. Respuesta: No prospera

5.1.1.1. Ciertamente, como se informa en la demanda, ALONSO PARRA OROZCO mediante E.P. número 6411, de la Notaría Cuarta de Pereira, vendió a LUIS ALBEIRO CARDONA OCAMPO, un lote de terreno con un área de 1 ha 7819 metros cuadrados, debidamente alinderado, identificado con la M.I. 290-147211 de la ORIP de Pereira, con ficha catastral número 01-070-0290-0007-000. Copia de tal instrumento público se allegó al expediente, así mismo el certificado de libertad y tradición del inmueble en el que en la anotación No. 10 aparece que ALONSO PARRA OROZCO lo adquiere por el modo de permuta.

5.1.1.2. Mediante nota devolutiva, la ORIP de Pereira **inadmite y, por lo tanto, devuelve sin registrar la mencionada escritura 6411** por lo siguiente: “SEÑOR USUARIO EL FOLIO CON MATRICULA 290-147211 SE ENCUENTRA JURIDICAMENTE CERRADO POR CUANTO EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE AGOTO TODA SU AREA CONFORME A LA LICENCIA URBANISTICA QUE SE OTORGÓ PARA EL EFECTO.”

5.1.1.3. Aquí es preciso mencionar que con el acto escriturario pretendía el señor ALONSO PARRA OROZCO, en primer lugar, aclarar la escritura pública 824 de 19 de febrero de 2004, de la Notaría Cuarta de Pereira, con el objeto de declarar la EXISTENCIA DE UN REMANENTE del predio identificado con la M.I. 290-147211, para, a continuación, y mediante la misma escritura 6411, darlo en venta al señor LUIS ALBEIRO CARDONA OCAMPO. *(folios 4 a 8, 20 a 30 y 49 archivo 01CuadernoPrincipalDilgitalizado.pdf. Primera instancia expediente digital)*

5.1.1.4. Al predio objeto de la negociación entre las citadas personas, se lo identificó con Matrícula Inmobiliaria 290-147211, documento allegado al expediente, frente al que se observa que el inmueble fue objeto de segregaciones (desenglobes) hasta agotarse su total extensión y, por ello, aparece el folio de matrícula como **CERRADO**.

Es decir, el lote como tal, para la época de la compraventa entre las partes de este proceso, jurídicamente no existía, por cuanto de él se segregaron varias porciones hasta agotar su área. Da cuenta el certificado de tradición 290-147211 que con base en este abrieron unas 200 matrículas.

Según el certificado (cerrado) la última actuación frente a dicho inmueble data del 16 de enero de 2003. Lo que significa que para la fecha de la escritura número 6411, de la Notaría Cuarta de Pereira (30 de diciembre de 2013), mediante la cual ALONSO PARRA OROZCO le vendió el predio a LUIS ALBEIRO CARDONA OCAMPO, jurídicamente no existía.

5.1.1.5. Desde el punto de vista jurídico, entonces, no llama a duda que el señor ALONSO PARRA OROZCO no ostentaba la calidad de propietario del inmueble que se dijo vender, porque a tono con los documentos obrantes en el expediente, al momento de realizar el negocio jurídico que se cuestiona, ya el folio de matrícula había sido cerrado por haberse agotado su cabida; de contera tampoco podía acreditar la existencia del inmueble que pretendía venderle al señor LUIS ALBEIRO. Al respecto, puede decirse que, de acuerdo con los títulos antecedentes, es claro que el referido inmueble tenía una amplia extensión, que quedó menguada por actos o negocios jurídicos al punto de agotar su cabida.

5.1.1.6. Menester es destacar por esta Sala de Decisión, la importancia de los certificados que expiden las Oficinas de Registro de Instrumentos públicos (certificado de libertad y tradición o certificado negativo) en cuanto a que proporciona información sobre si un predio realmente existe. Para ello reproducimos lo que en criterio de la Corte Suprema de Justicia ha señalado al respecto (Sentencia STC15887-2017, aunque en sede constitucional), pero que ilustra al respecto (criterio auxiliar). Dice:

“El primero, es decir aquel que indica los titulares de derechos reales principales, es el que se conoce como certificado de tradición y libertad que contiene la historia jurídica del predio desde la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, en tanto el segundo, que expresa que no aparece ningún titular, corresponde al denominado «certificado negativo» o especial.

La certificación del Registrador de Instrumentos Públicos -ha dicho la Sala- está destinada a cumplir múltiples funciones, entre ellas: dar cuenta de la existencia del inmueble; permitir que se establezca quién es el propietario actual; proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales contra los cuales ha de dirigirse la demanda; instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil instituye la inscripción de la demanda como medida cautelar forzosa en los procesos de pertenencia; contribuir a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el inmueble, y hacer las veces de medio para la identificación del inmueble «pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción» (CSJ SC, 4 Sep. 2006, Rad. 1999-01101-01).”

5.1.1.7. En el panorama descrito, no cabe duda de la inexistencia del predio que mediante escritura pública se dijo vender, para la época del negocio convenido entre

las partes y, por ende, la inexistencia del contrato. Y de allí que el Juzgador de primera instancia no haya hecho más que aplicar el artículo 1870 del Código Civil que dispone: *“La venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse el contrato se supone existente y no existe, no produce efecto alguno.”*

5.2. Segundo reparo. Para el recurrente, según la sentencia SC10497 de 2015 citada por el señor juez de la causa, el mismo funcionario judicial debió buscar la manera de determinar el inmueble con las pruebas obrantes dentro del proceso o las de oficio que pudiera decretar, lo cual tampoco tuvo en cuenta el juez respecto al fallo que se impugna, pues el objeto de la compraventa se determinó por su área y linderos y dentro del proceso estaban las pruebas necesarias que así lo acreditan.

5.2.1. No prospera. La razón es muy sencilla. Como bien lo anota el apelante, la escritura pública número 6411, de la Notaría Cuarta de Pereira, suscrita por ALONSO PARRA OROZCO y LUIS ALBEIRO CARDONA OCAMPO, contiene dos actos jurídicos independientes denominados el primero ACLARACIÓN y el segundo COMPRAVENTA. El inicial tendiente a declarar la existencia de un remanente del inmueble con M.I. 290-147211, acto que fue inadmitido por la ORIP de Pereira, dado que para esa dependencia registral el predio había agotado su cabida.

Ante tal evidencia, certificada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, mal puede exigir el apelante, que el funcionario judicial de primer grado, busque la manera de solucionarle el problema de inexistencia del inmueble objeto del contrato al actor, imponiéndole una carga que no le corresponde; ello es contrario a la regla contenida en el artículo 167 del C.G.P. (carga de la prueba).

Los bienes inmuebles en Colombia, se identifican jurídicamente por un folio de matrícula inmobiliaria otorgado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo registral que le corresponda al municipio en donde se encuentre ubicado.

5.3. Tercer reparo. Señala el apelante que el precio del lote remanente quedó claro en la E.P. 6411 clausula tercera, donde el demandado declaró haber recibido a entera satisfacción la suma \$430.212.000. y en la cláusula quinta donde el demandado hace entrega real y material del inmueble vendido al demandante. Agrega, no es cierto que en la audiencia las partes hayan aceptado que no se entregó el inmueble, por el contrario, quedó claro en la escritura pública que el demandado hizo entrega de este al demandante. Declarada la inexistencia del objeto de la compraventa por parte del Juez, este determinó que no se probó el precio pagado por el demandante, cuando en la escritura pública de compraventa quedo estipulado que el demandado recibió a satisfacción la suma de \$430.212.000., pudiendo mi cliente haberse ratificado en esa afirmación, manifestando que entregó la suma de \$197.000.000., saliendo castigado por ser honesto.

5.3.1. No prospera. El reparo tiene que ver con el tema de las restituciones o prestaciones mutuas.

5.3.1.1. Como lo tiene dicho la Corte Suprema de Justicia, el efecto general y propio de toda declaración de nulidad o de inexistencia o ineficacia de un negocio jurídico, es retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato, lo cual estriba en una razón de equidad, que el propio legislador ha tomado en consideración como base de una obligación de fuente legal, desde el encabezado mismo del transcrito artículo 1746 del Código Civil. En caso tal, ha de tomarse la decisión que corresponda respecto de las prestaciones mutuas que, aún de oficio, deben ser ordenadas por el juez y apuntan a que se restituya, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en ejecución del acto anulado, o inexistente, con la consiguiente corrección monetaria, así como con los intereses que es dable entender produce el capital recibido. (Por ej. Sentencias SC10097-2015 y SC4654-2019)

5.3.1.2. En el caso que nos ocupa, señaló el funcionario judicial de primer grado: No se acreditó el pago del precio a cuya repetición tendría derecho el comprador. La entrega por otro lado no se materializó como lo aceptan ambas partes, de modo que tampoco daría lugar a restitución alguna. Ello, a pesar de que en la escritura pública de compraventa se manifestó que el precio acordado para el inmueble vendido es la suma de \$430.212.000, que ya fueron pagados por el comprador y que el vendedor declara recibido a satisfacción (cláusula tercera). Igualmente, que ya se hizo entrega real y material del inmueble vendido (cláusula quinta).

5.3.1.3. En el interrogatorio de parte que rindió el comprador, aquí demandante LUIS ALBEIRO CARDONA OCAMPO, dijo haber tenido varios negocios con el señor ALONSO PARRA OROZCO desde el año 2011, entre ellos el que es objeto de este proceso. Al preguntarle el señor Juez sobre cuanto pagó por el lote, lo que respondió fue: *“No, yo le presté \$150 millones más \$47 de los impuestos que pagué del lote a la Secretaría de Hacienda del municipio de Pereira.”* Entonces, dice el actor, pagó \$197 millones. Más adelante, al formularle la misma pregunta la abogada de la contraparte, no habló de pago alguno, sino del préstamo y el pago de los impuestos, porque el señor ALONSO no tenía plata. El préstamo es confirmado por el señor ALONSO al absolver el interrogatorio de parte, quien además señala que por pago del precio del lote enajenado no ha recibido nada. Tal información se puede corroborar del Archivo 11AudienciaArt373CGPParte2.MP4, 01CuadernoPrincipal que obra en el expediente digital, tiempo: 00:03:00 a 00:14:00, 00:25:15 a 00:41:40.

Lo anterior revela que no hubo pago del precio del lote, sino un préstamo que hizo el comprador para que el vendedor lo legalizara, esto es ciento cincuenta millones de pesos. Y que, además, el comprador lo que hizo fue el pago de los impuestos de este (predial de varios años, por la suma de cuarenta y siete millones de pesos).

5.3.1.4. Además de lo anterior, vale la pena mencionar que los contratantes dejan claro en los interrogatorios que la negociación tenía como fin, aclarar inicialmente la situación del inmueble objeto de la negociación, a través de la declaración de un remanente, para luego venderlo al municipio de Pereira, para el ensanche del Aeropuerto Matecaña, toda vez que colindaba con este; sin embargo, ello fracasó.

5.3.1.5. Queda claro, entonces, que el predio objeto de la litis, para la fecha de la compraventa, 30 de diciembre de 2013 no existía, como lo certificó la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira y no se demostró lo contrario en el proceso. En consecuencia, era jurídicamente imposible que hubiese entrega del vendedor al comprador.

6. Finalmente, cabe agregar que, si el objeto del contrato de compraventa era un inmueble diferente al que se identificó en la escritura pública número 6411 de fecha 30 de diciembre de 2013 (M.I. 290-147211), que jurídicamente no existía al momento de la celebración del negocio, no era la vía de la acción de cumplimiento de contrato la idónea para obtener el acatamiento de este, ello a través de la suscripción de una escritura aclaratoria, como se pretendía con la demanda.

Bien se puede observar del libelo, que ni siquiera se planteó la posibilidad de que el juzgado declarara que la venta recayó sobre otro inmueble. Y si en gracia de discusión, así se hubiese deprecado, tampoco la pretensión tendría visos de prosperidad, pues considera esta Magistratura debió allegarse prueba técnica al respecto (dictamen pericial), toda vez que la certificación del IGAC que obra a folios del cuaderno principal no es suficiente (folios 51 a 53).

6. CONCLUSIONES

Para esta Sala de Decisión, luego del estudio de los reparos y al amparo de las anteriores reflexiones, deviene claro que ningún desatino puede deducirse del fallo de primer grado, pues no hay pruebas respecto a los hechos que edifican la causa petendi, por lo que se ha de confirmar la providencia confutada.

Se condenará en costas a la parte actora porque se le resolverá desfavorablemente el recurso (art. 365 CGP). Las mismas se liquidarán siguiendo los parámetros del artículo 366 ibidem, de manera concentrada, ante el juez de primer grado. Para ello, en auto separado se fijarán las agencias en derecho.

VI. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia calendada el 7 de octubre de 2020, emitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, dentro del proceso de responsabilidad civil contractual de la referencia.

SEGUNDO: SE CONDENA EN COSTAS a la parte demandante.

En su oportunidad, vuelva el expediente al juzgado de origen.

Los Magistrados,

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO

CARLOS MAURICIO GARCÍA BARAJAS

Aclaración de voto

Firmado Por:

Edder Jimmy Sanchez Calambas
Magistrado
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Carlos Mauricio Garcia Barajas
Magistrado
Sala 002 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda
Firma Con Aclaración De Voto

Jaime Alberto Zaraza Naranjo
Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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: **e280eeb5c91503e6b20324d0d4e454e1d95629fe145c2752f2b6492a25c7cb80**

Documento generado en 15/12/2022 08:42:07 AM

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