

**JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

<b>Fecha.</b>	Veintisiete de julio de dos mil veinte
<b>Radicación</b>	<b>05001-40-03-026-2019-00255-01.</b>
<b>Asunto</b>	Sentencia de segunda instancia. No. 006 (General 162)
<b>Proceso</b>	Verbal.
<b>Partes</b>	Demandante(s): Javier Enrique Jiménez Hoyos. Demandado(s): Teresa de Jesús Mazo Higuita.
<b>Asunto a resolver</b>	Procede el Juzgado a resolver la apelación interpuesta por la parte demandada contra la sentencia de 24 de enero de 2020, proferida por el Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Oralidad de Medellín, dentro del proceso verbal de Javier Enrique Jiménez Hoyos frente a Teresa de Jesús Mazo Higuita.
<b>Síntesis del trámite y decisión de primera instancia</b>	<p>1.- Mediante escrito presentado el 18 de marzo de 2019 el señor Javier Enrique Jiménez Hoyos demandó a la señora Teresa de Jesús Mazo Higuita, para que por los trámites del proceso verbal se declarara resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellos el 17 de septiembre de 2014, por incumplimiento total de las obligaciones correspondientes a la demandada, en su calidad de promitente vendedora.</p> <p>Como consecuencia de lo anterior, pidió la devolución de \$70.000.000 entregados a título abono al pago del precio, conjuntamente con los intereses de mora, conforme la tasa fijada por la Superintendencia Financiera.</p> <p>Del mismo modo, reclamó el reconocimiento y pago de las mejoras implantadas en el inmueble prometido, cuyo valor ascendió a \$14.619.162</p> <p>Finalmente, solicitó se condenara en costas a la accionada.</p> <p>2.- Admitida la demanda mediante auto de 20 de marzo de 2019 y notificado a la encausada, ésta se pronunció aceptando la celebración del negocio, así como el pago de parte del precio, pero se opuso al reconocimiento de mejoras y de intereses.</p>

Del mismo modo, dijo que el supuesto incumplimiento no le era imputable, dado que obedeció a motivos de fuerza mayor, como la necesidad del trámite de desenglobe y constitución del reglamento de propiedad horizontal, que no dependían de ella, pese a haber iniciado su trámite, pues requería el concurse de las curadurías urbanas, catastro municipal y Notaría, quienes tardaron en sus actuaciones más tiempo del presupuestado.

En ese orden, se opuso a la prosperidad de las pretensiones y con el fin de enervarlas, planteó las excepciones perentorias denominadas fuerza mayor, improcedencia del cobro de intereses, inexistencia de la obligación del pago de mejoras suntuosas, inexistencia de la obligación de pago de perjuicios y de costas.

3.- De cara a la resolución contractual pretendida, inicialmente la a quo analizó la validez de la convención involucrada en el litigio, pero como ésta no satisfacía los requisitos legales decidió invalidarla y como consecuencia de ello impuso las siguientes prestaciones mutuas:

(i) La demandada debía devolver la suma recibida por concepto del precio de la compraventa, esto es, la suma de \$70.000.000. Además, debía reconocer y pagar intereses moratorios al 6% anual, sobre la suma de \$60.000.000 desde el 17 de septiembre de 2014, y sobre los restantes \$10.000.000, desde el 2 de diciembre de 2014.

(ii) El actor, por su parte, debía devolver el inmueble prometido en venta.

(iii) A su vez, la encausada debía pagar las mejoras implantadas por el actor, en cuantía de \$14.619.162, indexados según el IPC.

(iv) Por su parte, el activo debía reconocer los frutos que el inmueble a devolver pudo generar, valorados en \$33.000.000, los que, del mismo modo, se debían pagar indexados

(v) Finalmente, no impuso condena en costas a ninguna de las partes, dado que la nulidad fue declarada de oficio.

<b>Reparos concretos</b>	<p>La parte demanda apeló la sentencia, para lo cual presentó dos reparos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Censuró la condena al pago de intereses.</li> <li>2.- Discutió que se le hubiese impuesto la obligación de reconocer y pagar las mejoras implantadas por el actor.</li> </ol>
<b>Sustentación del recurso y alegaciones conclusivas</b>	<p>Como argumentos de la censura, la recurrente señaló, en suma, que no procedía los intereses que le fueron impuestos por el a quo, dado que nunca actuó de mala fe; además, la suscripción de las escrituras estaba sujeta al cumplimiento de una condición que debía cumplir la curaduría urbana, que debía finiquitar el trámite de desenglobe iniciado por ella en 2019.</p> <p>También dijo que terminado esa división se podía elaborar el reglamento de propiedad horizontal y proceder con el contrato prometido. Sin embargo, cuando quiso otorgar la escritura de venta el comprador no estaba interesado y, según expuso, procedió con una denuncia temeraria.</p> <p>En esa medida, se opuso a la condena al pago de intereses.</p> <p>El pretensor no se pronunció en el término de traslado.</p>
<b>Sentencia de segundo grado.</b>	<p><b>Sistemática de resolución de los cargos.</b></p> <p>De cara al sistema de pretensión impugnaticia, consagrado en el canon 328 del CGP, este Juzgado ceñirá su análisis a la posibilidad de condenar al pago de intereses e igualmente al reconocimiento de mejoras, en el escenario de las restituciones mutuas.</p> <p>De manera que la nulidad del contrato, decretada por la a quo, así como las restantes consecuencias dispuestas en la sede de primer grado no serán objeto de estudio en esta instancia.</p>
<b>Consideraciones</b>	<p><b>1.- PRESUPUESTOS PROCESALES.</b> Revisada la actuación cumplida no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, pues la demanda reúne los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal, ante juez competente, y están</p>

demostradas la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar tanto por activa como por pasiva.

**2.- PRESTACIONES MUTUAS.** Por disposición del artículo 1746 del C. Civil, ante la declaración de nulidad absoluta de un contrato como el de promesa de compraventa, el *statu quo* que existía al instante de la convención invalidada debe retornar, lo que da derecho a las partes para ser restituidas a ese mismo estado, aun por equivalencia.

La circunstancia de que el estado de cosas tengan que retrotraerse a como se hallaban instantes antes de aquel en que se produjo la conjunción de voluntades anulada, se apoya en la necesidad de evitar que se produzcan injustos incrementos patrimoniales, de tal manera que en el evento de que hubiera mediado actividad parcial de cumplimiento por una o ambas partes, el contratante beneficiado con ella pueda retener la prestación así recibida, hasta que el otro restituya lo que le corresponde, pues es así como se reponen las cosas al *statu quo*.

Sobre el particular, en SC 087 de 13 de agosto de 2003, rad. C-7010, en SC 150 de 16 de diciembre de 2003, rad. 7714-01, y SC 343 de 16 de diciembre de 2005, rad. 11001-3103-011-1996-06907-01, entre otras, la Corte Suprema de Justicia señaló:

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

*Por esto, salvo casos como los previstos sobre objeto o causa ilícita y los contratos celebrados con incapaces, el inciso segundo del citado precepto establece que 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 o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales”.*

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

En esa medida, si se alcanzó a hacer la entrega de un inmueble, o si se pagó el precio de venta, dicho bien debe devolverse, conjuntamente con sus frutos, lo que de manera similar ocurre con el dinero, que igualmente debe ser devuelto con sus frutos.

Y si se implantaron mejoras en el bien que ha de devolverse, las mismas deben ser reconocidas por quien deba recibirlo, máxime si corresponde a mejoras necesarias o útiles. Respecto de las voluptuarias, el mejorador podrá retirar los materiales que usó, sin detrimento del inmueble, cual se desprende de lo establecido en los artículos 966 y 967 del Código Civil.

**3.- Naturaleza jurídica de los intereses.** Los intereses, también llamados frutos civiles del dinero, tienen por objeto producir un rendimiento al acreedor de una obligación pecuniaria, por el tiempo que dure insoluta la obligación (interés de plazo), o buscan resarcir los perjuicios que sufre el acreedor cuando no recibe el pago en el momento debido (interés de mora). Incluso, en ocasiones se habla de interés compensatorio, esto es, aquel que prescindiendo de la mora y de la simple exigibilidad de la obligación, aparecen en ciertos casos, específicamente previstos en la ley, los que en Colombia, dice el maestro Fernando Hinestrosa, se asimilan a las distintas previsiones normativas de obligaciones pecuniarias que, en consideración a distintos factores, están llamados a devengar intereses, sin necesidad de mora y al margen de ella, vale decir, de suyo durante el plazo, así no hubiera pacto al respecto<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Hinestrosa, Fernando. Tratado de las Obligaciones. Tercera edición. Universidad Externado de Colombia. Bogotá. Pág. 170.

En todo caso, los intereses o réditos tienen una naturaleza accesoria frente a la obligación, que es lo principal, y fuera de otras características, como su periodicidad y homogeneidad, vale destacar su proporcionalidad al crédito al cual acceden y a lo que debe entenderse como justa remuneración por el plazo, la mora o la compensación vistos.

Precisamente, para procurar un equilibrio entre los patrimonios involucrados, más allá de la libertad para fijar las tasas de interés, por el principio de autonomía de la voluntad, que campea en el derecho privado, lo cierto es que resulta indispensable fijar unos límites que impidan abusos de la posición dominante del prestamista, cual así lo reconoció la Corte Suprema en añosa sentencia de 29 de mayo de 1981 (G.J., t. CLXVI, pág. 436).

En este orden, no todo interés es moratorio, ni obedece a consideraciones indemnizatorias o al estudio de la culpa o del incumplimiento de algún sujeto; pues, perfectamente podemos estar en el escenario de los intereses de plazo para créditos pagaderos por instalamentos, o estar en medio de réditos compensatorios, que incluso cumplen el papel de actualizar el valor del dinero, en similar forma que la indexación.

#### **4.- Caso concreto.**

**4.1.- Sinopsis de la controversia suscitada.** Aunque la pretensión consistía en resolver un contrato de promesa de compraventa, la señora iudex a quo decidió decretar la nulidad de dicho contrato, con las consecuentes restituciones mutuas.

Dentro de ellas, le ordenó a la convocada que devolviera la parte del precio recibido, conjuntamente con los intereses legales, *“sobre la suma de \$60.000.000 desde el 17 de septiembre de 2014, a la tasa del 6% anual, y sobre la suma de \$10.000.000 desde el día 2 de diciembre de 2014, a la tasa del 6% anual, correspondiente a los intereses moratorios civiles hasta que se produzca el pago efectivo de la suma que se debe reintegrar”*.

La demandada argumentó, para apelar dicha decisión, que el contrato definitivo *“no dependía solo de su gestión y buena voluntad del trámite de las curadurías para que se emitiera el respectivo acto administrativo para el desenglobe requerido del edificio para poder realizar las escrituras del primer piso a nombre del comprador”* (fl. 149).

De ahí, entonces, arguye que no procedía la condena al pago de intereses.

De otro lado, la sentencia le impuso a la encausada el reconocimiento y pago de mejoras por valor de \$14.619.162, lo que debí pagar indexados al momento del pago, desde 23 de febrero de 2015.

Nuevamente la parte pasiva discute dicha imposición, pero no en cuanto a la prueba de las mejoras, ni a su valor, sino porque las mejoras son *“suntuosas”*, y no fueron *“autorizadas”*, y por cuanto *“obró fuerza mayor que impidió cumplir con la condición para la elaboración de las escrituras en los tiempos que requería el comprador”*.

**4.2.- Estudio de los intereses.** Decantado, conforme las explicaciones precedentes, que los intereses pueden ser de distinta naturaleza, esto es, moratorios, remuneratorios y compensatorios, entre otros que no viene al caso citar, preciso resulta señalar que en materia de prestaciones mutuas, consecuenciales a la invalidez declarada de un contrato, por motivos diferentes al objeto ilícito, la causa ilícita o la incapacidad absoluta, actualmente inexistente respecto de mayores de edad, no aplican los réditos de mora, como quiera que no se estaría imputando responsabilidad a ninguno de los contratantes.

Dicho de otra manera, cuando el vicio se genera por el incumplimiento de formalidades o presupuestos *ad substantian actus*, como en el presente caso, no hay razón para concluir en un incumplimiento, o en la existencia de mora en la satisfacción de una prestación negocial.

En ese orden, lo correcto sería, para efectos de las restituciones mutas, en los términos del canon 1746 del CC, aludir a una especie de interés compensatorio, buscando que se actualice el valor del dinero, sin componente indemnizatorio alguno.

Ahora bien, aunque la anterior precisión resultaba pertinente, la sentencia de la a quo debe mantenerse, dado que el interés legal, contemplado en el precepto 1517 del Código Civil no cambia en tratándose de intereses remuneratorios, compensatorios o moratorios. Tal fenómeno sucede en tratándose de intereses comerciales, por cuanto el interés moratorio corresponde a 1 ½ veces del interés bancario corriente, conforme lo establece el artículo 884 del C. Co.

Por todo ello, si el artículo 1746 del CC, como consecuencia de la nulidad declarada, establece la posibilidad de reconocer “intereses y frutos”, la decisión del Juzgado de primer grado era pertinente, aunque precizando, únicamente desde el punto de vista conceptual, que no se trata, en puridad, de réditos moratorios, sino de intereses compensatorios.

Bajo esa óptica, como la tasa de interés legal es la misma, se confirmará la decisión, más allá de la aclaración indicada.

**4.3.- En cuanto las mejoras.** Preliminarmente conviene recordar que la realización de las obras y adquisición de elementos para la propiedad prometida en venta no fue puesta en duda dentro de los embates planteados por la demandada.

Igualmente, el costo de las mejoras y, por tanto, la cantidad que se le ordenó pagar a ella no hizo parte de los reparos, pero se discute que no hay lugar a reconocer dichas mejoras, dado que son suntuarias e innecesarias.

En este estado de cosas, el Juzgado advierte que en la demanda se señalaron las mejoras implantadas, las cuales consistieron en:

- “-Adecuación de los marcos de las puertas y ventanas.*
- Estuco y resane de cielos y muros.*
- Instalación de lavamanos.*
- Reformas Eléctricas y cambio de todos los tomas, suiches y plafones.*
- Pintura en general de cielos y paredes con cambio de color a blanco.*
- Trabajos de revoque filetes y mortero.*
- Cambio de 4 puertas por unas de madera, terminados en tintilla mate.*
- Compra e instalación de tres closets de 2.37 cm x 1.50 en madera, terminados en tintilla mate.*

- 5 metros de cocina en madera, terminados en tintilla mate.
- 1 ventana en madera, terminados en tintilla mate.
- 1 barra en madera, terminados en tintilla mate”.

Analizadas esas adecuaciones, es claro que ninguna corresponde con una mejora voluptuaria, pues ninguna tiene la virtualidad de añadir un simple lujo a la propiedad. Nótese, además, que según la preceptiva de los artículos 966 y 967 del CC, son ejemplos de mejoras de este linaje *“las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante.”*

En esa medida, resanar, estucar y pintar las paredes, cambiar las puertas y ventanas, un lavamanos, la cocina, y las demás leídas, no cumplieron la finalidad de aportar lujo, sino de aumentar el valor de la propiedad, pues el estado adecuado de esos elementos, por supuesto que eleva un avalúo inmobiliario.

Por consiguiente, las mejoras eran útiles, todo lo cual descarta el primer argumento del censor.

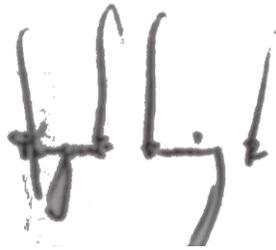
Además, si al demandante se le entregó el bien porque en un futuro, ya establecido, lo iba a adquirir, no puede pretender la promitente vendedora que el promitente comprador asumiera la postura de un arrendatario, debiéndole consultar respecto de cualquier mejora que quisiera implantar, máxime su utilidad para la propiedad.

En esa medida, habiéndose efectuado estas mejoras, su reconocimiento a modo de prestación mutua resultaba perentorio, más aun cuando también se ordenó la devolución del inmueble.

Finalmente, como una de las consecuencias naturales de la nulidad contractual alude al reconocimiento de mejoras, conforme lo establece el artículo 1746 del CC, la decisión materia de reparo debe ser confirmada totalmente.

## **5.- CONCLUSIÓN GENERAL.**

	<p>Más allá de la precisión en cuanto a la naturaleza de los réditos que la demandada debe pagar, conjuntamente con la devolución de la porción recibida del precio de venta, se confirmará dicha decisión. Igualmente, se confirmará la determinación consistente en el reconocimiento y pago de mejorar por parte de la convocada.</p> <p>Sin embargo, como no se causaron, no se impondrán costas en esta instancia.</p>
<b>Decisión</b>	<p>En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, Antioquia, actuando en nombre de la República y por autoridad de la ley, <b>CONFIRMA</b> la sentencia apelada de fecha y procedencia descritas. <b>Sin costas</b> en esta instancia.</p>
<b>Notificación</b>	<p>Esta providencia se deberá notificar por estados digitales y enviar a los correos electrónicos de los abogados involucrados en el trámite.</p> <p style="text-align: center;">   <b>MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO</b>  Juez </p>

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN	
Providencia notificada por estado electrónicos No: 009	de fecha 28 julio de 2020
 FIRMA SECRETARIO MARÍA MARGARITA RAMÍREZ RAMÍREZ	