

**RADICACIÓN No. 68001-31-03-003-2019-00344-00**

PROCESO DECLARATIVO DE NULIDAD ABSOLUTA

**SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA**

DEMANDANTE: JOSE DAVID GARCIA DELUQUE sucesor procesal de JOSE RODOLFO GARCIA ARENAS (Q.E.P.D.)

DEMANDADO: RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO



# JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, veintidós (22) de junio de dos mil veintitrés (2023).

&&& &&& &&& &&& &&&

*El infortunado y tortuoso devenir de este proceso, cuyo expediente digital muestra con sobrades la dificultad que se ha tenido para abordar la continuidad de la audiencia de Instrucción y Juzgamiento de suerte que en ella se imparta justicia mediante el proferimiento del fallo que cierra esta primera instancia, nos habilita para en garantía del derecho fundamental al debido proceso y en aplicación del principio de celeridad, acudir al artículo 278 de nuestro estatuto adjetivo civil para proferir SENTENCIA ANTICIPADA. Tal precepto enseña:*

**“CLASES DE PROVIDENCIAS.** *Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.*

*Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.*

*En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.” (Subraya fuera de texto)*

*Tomando la figura jurídica de “SENTENCIA ANTICIPADA” concedida por el Legislador, la realidad es que tiene cabida en este caso, pues para este momento procesal ya NO existen pruebas pendientes por practicar; incluso, ya se recibieron los alegatos conclusivos, acorde con los registros de audio y video de la audiencia practicada el 16 de junio del año 2022, luego la decisión se anticipa a la audiencia programada para ello.*

*Esa recepción de alegaciones finales eventualmente no nos permitirían llamar a este fallo como anticipado; no obstante, en esa oportunidad las partes no pudieron pronunciarse con respecto a las pruebas oficiosas decretadas mediante auto del 17 de junio de 2022, –hoj recopiladas– pues ese decreto*

se hizo con posterioridad; luego, el derecho sería ampliarles esa oportunidad para que puedan generar más argumentos de convicción en torno a ellas; no obstante, resulta innecesario dado este nuevo propósito, toda vez que el numeral 2° del inciso 2° del artículo 278 extractado nos da vía libre para obviar ese espacio y proceder con el anunciado fallo “anticipado”, previa declaratoria formal del cierre de la etapa probatoria.

### **PRETENSIONES PRINCIPALES Y SUBSIDIARIAS**

**PRINCIPALES:** Lo querido por la parte actora, que lo era el señor JOSE RODOLFO GARCIA ARENAS (Q.E.P.D.), hoy representado por su sucesor procesal JOSE DAVID GARCIA de LUQUE, respeto del demandado, doctor RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO, es la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa que celebraron el 14 de septiembre de 2011, por falta de requisitos para su validez consistentes en la falta identificación real y veraz del bien objeto del contrato y la falta de determinación de fecha, hora y Notaría donde se elevaría la correspondiente escritura pública.

Consecuencialmente solicitó que el demandado le restituya el referido bien inmueble sin derecho a reconocer mejoras, y si más bien condenarlo al pago de PERJUICIOS MATERIALES así: \$18'300.000,00. a título de daño emergente, más lo cánones que se sigan causando mes a mes, hasta que le sea restituido el inmueble; \$6'694.992,00. por concepto de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y acueducto, o la cantidad que se encuentre adeudando al momento de que se profiera sentencia; y, \$29'226.590,00. por concepto de impuestos municipales (predial y valorización) desde al año 2009 hasta el 2018 o la suma que se adeude a la fecha en que se profiera sentencia. Por PERJUICIOS INMATERIALES solicitó: \$45'000.000,00. a título de daño moral y daño a la vida en relación.

Las anteriores sumas las solicitó indexadas y con reconocimiento de intereses legales, sin perjuicio de las costas procesales.

**SUBSIDIARIAS:** se dirigieron a la resolución del contrato por incumplimiento imputable al demandado, por el no pago del precio en los términos establecidos, debiendo igualmente restituir el inmueble ya referido, y haciéndose merecedor a las mismas condenas por los perjuicios atrás referidas, más la condena por la cláusula penal que obedece a \$4'000.000,00., junto con la cancelación de la inscripciones de los gravámenes y limitaciones al dominio si los tuviere.

### **HECHOS RELEVANTES**

**1°** El 21 de mayo de 1993 mediante escritura pública 2700 de la Notaría Primera (1ª) de Bucaramanga, el señor JOSE RODOLFO GARCIA ARENAS (Q.E.P.D.) compró a la CORPORACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA “CORINCO”, el dominio y posesión sobre el inmueble casa de habitación ubicada en carrera 21A No. 35-88 del barrio Cañaveral de Floridablanca, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-202624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Anotación 001 del folio de matrícula 300-202624 y E.P. referida, obran a folios 8 al 15 del C. Ppal físico.

**2°** El 14 de septiembre 2011 JOSE RODOLFO GARCIA ARENAS (Q.E.P.D.) prometió en venta a RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO, mediante contrato que suscribieron, la ya mencionada casa de habitación. A dicho contrato de promesa le impusieron nota de presentación personal y reconocimiento ante la Notaría Séptima (7ª) de Bucaramanga. <sup>2</sup>

**3°** El 30 de septiembre de 2011 el inmueble casa de habitación fue entregado y por ende, hoy lo ocupa la abogada BARBARA VEGA BLANCO, madre del promitente comprador y aquí demandado. <sup>3</sup>

### **ADMISION, INTEGRACION DEL CONTRADICTORIO Y DEMAS TRÁMITES**

La admisión lo fue el 18 de diciembre de 2019. Al demandado se notificó personalmente el 26 de abril de 2021, pero NO contestó NI propuso excepciones.

De otro lado, a 16 de junio de 2021 –en curso del proceso–, infortunadamente el actor falleció, por lo que en audiencia del 19 de octubre de 2021 se reconoció a su hijo JOSE DAVID GARCIA LUQUE como su sucesor procesa.

### **CONSIDERACIONES**

Ejercido un último control de legalidad se pudo establecer que obran los presupuestos necesarios para dictar sentencia en esta primera instancia, pues el trámite se ajusta a los parámetros legales y constitucionales previamente establecidos, luego esta sentencia se apoya en el artículo 230 de la C. P.

La acción principal que nos ocupa obedece al instituto jurídico de la NULIDAD. Al respecto el artículo 1741 dice:

*“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas...”*

Es la nulidad entonces una sanción prevista para invalidar un contrato cuando contiene actos transgresores de las limitaciones que el ordenamiento jurídico prevé para su validez, buscando preservar el interés particular debido a la autonomía negocial garantizada por nuestra Constitución Política.

Dentro del citado artículo 1741, se resalta la segunda causal de nulidad inmersa en su primer inciso relativa a la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que la ley prescribe para el valor de ciertos actos o contratos, que para el presente proceso corresponde al de Promesa de Compraventa, reglado por el artículo 1611 que nos plantea con exegesis los siguientes requisitos:

*“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

**1ª** Que la promesa conste por escrito.

---

<sup>2</sup> Folios 3 al 7 y 7 vuelto del C. Ppal físico.

<sup>3</sup> Hecho 6° de la demanda (no refutado) e interrogatorio al demandado del 25- abril-2022, tiempo de registro 21:24.

**2ª** 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 <sic 1502> del Código Civil.

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

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

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre la que se ha contratado.”

De modo tal que, si no se cumple con los presupuestos aquí establecidos, indefectiblemente se deberá decretar la nulidad del contrato, y consecuentemente habrán de retrotraerse las cosas al estado en que se hallaban antes de su celebración con las consecuencias conexas que ha establecido la jurisprudencia para tales casos.

Demarcado así el derrotero a seguir, debemos definir el siguiente,

<b>PROBLEMA JURÍDICO</b>
--------------------------

¿Fueron debidamente determinados en la promesa de compraventa de inmueble que aquí se estudia, el bien objeto del mismo, el plazo y/o condición que fija la época en que ha de celebrarse la escritura pública que la protocoliza?
--

¡Veamos!

Se duele la parte demandante que la promesa de compraventa suscrita con el demandado RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO, está viciada de nulidad porque no cumplió de manera adecuada con los requisitos establecidos en los incisos 3º y 4º del artículo 1611 del C.C., toda vez que NO se determinó en debida forma la hora y la Notaría en la que se debía perfeccionar la tradición del bien; y además porque NO se identificó real y verazmente el inmueble, ya que el folio de matrícula consignado no corresponde al que lo identifica.

Entonces, de cara a sus pretensiones, la parte actora planteó DOS yerros que avocan la nulidad de la promesa de compraventa así:

**1º** NO se indicó la hora ni la Notaría donde se elevaría a escritura pública el contrato de Compraventa.

**2º** Se omitió identificar real y verazmente el bien prometido en venta, toda vez que se indicó un folio de matrícula inmobiliaria que no lo corresponde.

Retornando al documento contentivo del contrato objeto de evaluación, se extracta que fue suscrito entre el fallecido demandante y el demandado el 14 de septiembre de 2011, quienes lo autentificaron mediante diligencia de presentación personal y reconocimiento de firma y contenido cumplidas ese mismo día en la Notaría Séptima (7ª) de Bucaramanga. Adicionalmente cabe resaltar que el demandado, quien compareció al proceso, NO lo tachó de falso ni contravirtió su credibilidad.

Contraponiendo el mismo a los requisitos formales establecidos en el artículo 1611 del C.C. se colige que cumple con los rigorismos de estar plasmado por escrito, amén que NO está inmerso en las causales de ineficacia contempladas en los artículos 1511 y 1502 de la misma codificación sustantiva civil, esto es, no adolece de error de hecho en la calidad del objeto ni las partes resultaron incapaces para obligarse, por lo que innecesario es

*ahondar sobre estos requisitos, además que tampoco se alegó por las partes reproche alguno; sin embargo, centraremos nuestro objetivo, porque sobre ello si existe reproche del demandante, en determinar si la promesa contiene o no la hora y Notaría en que ha de celebrarse la suscripción de la escritura pública, así como también si se logró identificar el bien.*

*Tratándose de promesa de contrato de compraventa de inmuebles, para satisfacer lo que demandan las normas precitadas, se hace indispensable la determinación de la cosa prometida y de la Notaría en que ha de protocolizarse el contrato.*

*Al respecto la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil mediante sentencia del 08 de septiembre de 1982 donde actuó como Magistrado Ponente el doctor JORGE SALCEDO SEGURA, ha expresado:*

*“El contrato de promesa de compravender un inmueble implica para ambas partes la obligación de cumplir la solemnidad indispensable para la validez del contrato prometido, a saber, el otorgamiento de la escritura pública. ¿Ante quién? Ante uno cualquiera de los cientos de notarios que hay en el país. De lo dicho se infiere que no siendo necesario que el instrumento público se otorgue específicamente ante un notario determinado, es indispensable que en el contrato de promesa se estipule ante cual ha de firmarse la escritura. ¿Qué ocurre entonces, cuando no se ha estipulado la notaría ante la cual se ha de otorgar?, la falta de señalamiento del lugar en donde debe verificarse el pago de la obligación de hacer que recíprocamente contrajeron los contratantes está prevista en el Código Civil, artículo 1646, en el sentido de que se hará en el domicilio del deudor. En consecuencia, como el domicilio es una institución en virtud de la cual la ley considera domiciliada a las personas en aquel municipio en donde se configuran la diferentes especies de domicilios para ciertos efectos legales, como la determinación del fuero general de las personas y el lugar en donde deben cumplirse las obligaciones a falta de estipulación de los contratantes, ha de entenderse que cuando ambas partes contratantes tienen un mismo domicilio, sin lugar a dudas es allí en donde deben cumplir sus obligaciones. Corolario de lo anterior es que en el supuesto de la coincidencia domiciliaria de las dos partes prometientes, el pago de la obligación de hacer consistente en el otorgamiento de la escritura debe hacerse en el municipio en que ambas están domiciliadas, siempre que allí exista notaría. No habiendo notario en tal municipio, el lugar del pago queda indeterminado, sin que sea dable predicar que el lugar del pago es el del notario de otro municipio cabecera del círculo notarial, por cuanto, se repite, la noción de domicilio siempre está referida exclusivamente al municipio. Es así que las dos partes que suscribieron el contrato de promesa de compraventa eran vecinas de Saladoblanco; es así que las dos partes que suscribieron el contrato de promesa no estipularon en dónde debía otorgarse la escritura pública; y, finalmente es así que en Salado Blanco no hay notaría, luego de conformidad con las premisas que anteceden hay que concluir que no se determinó en el contrato la manera de solemnizar la prometida compraventa, circunstancia que de conformidad con todo lo anterior lleva a la conclusión de que el contrato adolece de una falla que a la luz del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 es causal de nulidad absoluta”*

*Posteriormente y sobre el mismo tema, la misma alta Corporación judicial, manifestó en sentencia del 06 de octubre de 1982, siendo Magistrado Ponente el doctor GERMÁN GIRALDO ZULUAGA, lo siguiente:*

*“Como se desprende con naturalidad del contenido de esta cláusula y, además, de todo el texto de la promesa de contrato, las partes omitieron expresar en qué lugar debía cumplirse la obligación de hacer, consistente en el otorgamiento de la respectiva escritura pública de venta del inmueble prometido. ¿Pero acaso esta omisión podría sanearse, como lo pregona el recurrente, dándose aplicación a lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 1646 del Código Civil, que dice: “pero si se trata de otra cosa, se hará el pago en el domicilio del deudor?”. Por no haberse estipulado en el contrato el lugar en que debería otorgarse la escritura pública, su otorgamiento, como lo afirma el casacionista, ¿podría hacerse en la residencia del deudor? O, entendiendo que el término “domicilio, usado por la norma citada, no se refiere al lugar que habita éste, sino a toda la extensión del*

municipio en que tiene su asiento jurídico, ¿se podría afirmar que aquella obligación de hacer podría cumplirse en cualquier sitio del Municipio de Buga, distrito éste donde tiene su domicilio la sociedad “Industria Construcción Prefabricados Limitada”, según lo expresa el certificado de la Cámara de Comercio de esa ciudad señorial (folio 31)? La Corte estima que el asunto no es de tan ligera solución. Menester se hace resolver previamente los siguientes interrogantes: ¿qué hacer cuando se observa que en el contrato prometido, respecto de unas obligaciones el deudor es la sociedad que prometió vender y, respecto de otras, lo es la promitente compradora? ¿Cómo aplicar la regla ya mencionada del artículo 1646 respecto de una obligación típicamente indivisible, como lo es la obligación de hacer, que consiste en el otorgamiento de una escritura pública, siendo que un deudor es vecino de Buga y el otro lo es de Cali y Bogotá? Y, además como todas estas ciudades tienen más de una notaría, ¿en cuál de ellas debería otorgarse la escritura, si las partes no convinieron este punto y si no existe norma legal que interprete la voluntad de los contratantes en este punto? El artículo 1646 del Código Civil, establece: “Si no se ha estipulado lugar para el pago, y se trata de un cuerpo cierto, se hará el pago en el lugar en que dicho cuerpo existía al tiempo de constituirse la obligación. “Pero si se trata de otra cosa, se hará el pago en el domicilio del deudor”. Y por el artículo 1647, se dispone: “Si hubiere mudado de domicilio el acreedor o el deudor, entre la celebración del contrato y el pago, se hará siempre éste en el lugar en que sin esa mudanza correspondería, salvo que las partes dispongan de común acuerdo otra cosa”. Como el pago de las obligaciones según lo manda el artículo 1645 ibídem, debe hacerse en el lugar designado por la convención, los dos artículos transcritos antes dan reglas para cuando los contratantes nada han acordado sobre el lugar del pago; y no tratándose de cuerpo cierto, el pago debe hacerse “en el domicilio del deudor”, aun cuando entre la celebración del contrato y el pago hubieren mudado de domicilio el deudor y el acreedor. Aplicando esta regla al caso de que, en promesa de compraventa de inmuebles, no se haya estipulado en qué notaría ha de otorgarse la competente escritura de compraventa, tendríamos que su otorgamiento debería hacerse en “el domicilio del deudor”, pero siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (...) Cuando como sucede en el caso litigado, la sociedad que prometió vender tiene domicilio en Buga, en tanto que la persona que prometió comprar lo tiene en Cali y Bogotá, ostentando los promisores la calidad de deudores recíprocos de la obligación de otorgamiento de la escritura de compraventa, “el domicilio del deudor” no los es ni Buga ni Cali, ni Bogotá. No la primera ciudad, porque de ella no es vecina la demandada, y no las otras porque allí no está domiciliada la sociedad demandante. Entonces, recordando que la regla cuarta del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 no se cumple simplemente con determinar en la promesa el contrato prometido, como lo predica el censor, sino que se requiere, además, que esa determinación se haga de “tal suerte” que para perfeccionar el contrato “solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”, es evidente que no se satisface esta regla cuando los contratantes, siendo vecinos de distinto círculo notarial o cuando siéndolo del mismo son varias las notarías del círculo, omiten señalar en cuál se otorgará el instrumento de venta. En tales circunstancias, si no se expresa en el escrito de promesa de venta de inmuebles la notaría, la promesa es nula por falta del lleno de lo exigido por el artículo 89-4 de la Ley 153 de 1887. Todo lo anterior indica que en el contrato de promesa de compraventa de inmueble y especialmente porque la principal que nace de éste es una obligación de hacer, que consiste en el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, cuando aplicando el artículo 1646 del Código Civil nada se resuelve, es menester señalar en cuál notaría se otorgará ese instrumento. De otro modo, se presentaría una clarísima indeterminación del objeto mismo del contrato de promesa, que demandaría la aplicación del artículo 1518 del Código Civil.” (Subraya fuera de texto)

Trazado de la anterior manera el derrotero a seguir, miremos ahora el aparte pertinente a la protocolización de la promesa en el contrato objeto de este proceso, que lo es en el PARAGRAFO TERCERO de la CLÁUSULA TERCERA:

DOCUMENTO. FECHA DE  
PROTOCOLIZACIÓN: Las partes aquí presentes, acuerdan  
firmar escritura pública de compraventa el día 25 de  
Septiembre de 2.011 QUINTA.- CLAUSULA PENAL: EL



*Absoluta y totalmente indefinida quedó la hora y la Notaría en la que se debería cumplir o realizar el contrato solemne prometido; por ende, en este punto, tendríamos que acudir al domicilio de los ambos (vendedor y comprador) que es uno mismo y lo es la ciudad de Bucaramanga, veamos el encabezado de la promesa:*

**JOSE RODOLFO GARCIA**  de edad, con domicilio permanente en la ciudad de Bucaramanga, de estado civil soltero, con unión marital de hecho, identificado con cédula de ciudadanía número 19164213 expedida en Bogotá, quien para efectos de éste contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte y por la otra parte **RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO** mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Bucaramanga de estado civil Soltero, sin unión marital de hecho, identificado con la cédula de

*Así las cosas, por ser Bucaramanga una ciudad que goza de multiplicidad de Notarías, resultaba indispensable para los contratantes señalar cual sería la de la protocolización de la promesa, contrario sensu se generó un factor de incertidumbre que vino a contravenir la expresa disposición del numeral 4º del artículo 1611 del C.C. concluyendo en una inevitable y actual indeterminación del objeto mismo del contrato de promesa, lo que sin duda conduce a la invalidéz del contrato que deberá declararse nulo absolutamente.*

*Es cierto que al absolver el interrogatorio de parte el demandado señor RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO respecto del pacto sobre fecha y hora de la protocolización, afirmó con cierta firmeza y contundencia que para el efecto elaboraron otro contrato con el que ampliaron la fecha del otorgamiento de la escritura pública, quedando abierta y sujeta a la condición de que se pudiera realizar por parte del comprador el pago de todas las acreencias a cargo del vendedor.*

*Este Despacho con el propósito de encontrar la verdad, le solicitó al demandado el aporte del documento contentivo de ese nuevo pacto; no obstante, nunca lo hizo pese incluso al requerimiento hecho por auto del 25 de abril de 2022.*

*Dado el anterior hallazgo, por sustracción de materia se torna innecesario el determinar si el segundo yerro, referido a la indeterminación del bien inmueble por error en la indicación del número de folio de matrícula inmobiliaria, también conduce a una nulidad absoluta, pues con la verificación del primer vicio resultó suficiente.*

*De otro lado y pese a que el demandado no alegó la prescripción de la acción de nulidad como excepción de fondo en la respectiva etapa procesal, pues dejó vencer el término para ello, si quiso en sus alegatos conclusivos imponer con base en el artículo 1750 del C.C. que esta tiene una prescripción de cuatro (4) años, los que se cumplieron debido a que el contrato celebrado con el demandado lo fue en el año 2011 y para la fecha de presentación de la demanda ya habían transcurrido ocho (8) años, razón por la cual se encuentra plenamente completado ese cuatrienio.*

*Pero, los derechos y garantías están también sujetos al marco jurídico legal y constitucional vigentes; NO de cualquier forma o a capricho se pueden ejercer y proteger; por consiguiente, las excepciones previas o de fondo solo pueden*

*proponerse en la oportunidad que el demandado tiene para contestar la demanda, no antes ni después; y a su vez, los alegatos conclusivos constituyen la última oportunidad procesal pertinente que las partes tienen para argumentar sus razones de hecho y de derecho que le permitan llevar al juez al convencimiento del porqué la sentencia debe ser a su favor, sin que sea posible a esas alturas SORPRENDER con nuevos cargos o solicitar nuevas pruebas, pues de permitirlo se rompe ilegalmente la forma, siendo el respeto por ella el único y válido camino para llegar al reconocimiento de lo sustancial.*

*Por ende, si se admite la posibilidad a favor de una de las partes –en este caso la demandada– de utilizar la etapa procesal destinada a las alegaciones finales para NO hacer ese análisis basado en todo el material probatorio recopilado y así llevarle el convencimiento al juez de su postura, sino de traer –de manera sorpresiva para la contraparte– nuevos ataques, o propuestas, o estrategias de defensa como lo es el proponer una excepción de fondo no ventilada al contestar la demanda; conllevaría a que los derechos fundamentales al debido proceso y a la igualdad de armas, junto con el principio de perentoriedad de los términos y oportunidades procesales, se afecten seria y contundentemente, pues de tajo se corta la posibilidad a la contraparte –en este caso la demandante– de contra argumentar, defenderse y acreditar su defensa. No podemos olvidar que el proceso judicial está diseñado de tal manera que cada etapa obedece a una estructura lógica tendiente a garantizar los derechos de los enfrentados que le permita al juez adoptar una decisión de fondo ajustada a derecho.*

### **LAS RESTITUCIONES MUTUAS:**

*El efecto general de toda declaración de nulidad absoluta de un negocio jurídico son las restituciones mutuas, es decir, el regreso de las cosas que entraron en el juego del acuerdo de voluntades a como estaban antes de su celebración, es decir, al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo (artículo 1746 del C.C.).*

*Sobre el particular, en sentencia SC 343 de 16 de diciembre de 2005, radicado 11001-3103-011-1996-06907-01, 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 esta medida, si se alcanzó a hacer 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.*

**RESTITUCIONES A FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE JOSE RODOLFO GARCIA ARENAS (q.e.p.d), hoy representado por su sucesor procesal JOSE DAVID GARCIA de LUQUE:**

*Demostrado quedó que la parte actora entregó el inmueble al promitente comprador, pues así lo afirmó en su demanda y de esa manera lo corroboró el demandado al absolver el interrogatorio rendido en el juicio, donde expuso que su progenitora, la abogada BARBARA VEGA BLANCO, se encontraba habitándolo. Así las cosas, se ordenará al demandado restituir a la parte actora, dentro del plazo de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia dicho predio. Bajo idéntica óptica la parte actora debe recibir además los frutos que pudo percibir del inmueble desde que lo entregó, es decir, desde el 30 de septiembre de 2011 hasta su restitución, y el demandado el abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias tomando en consideración la buena o mala fe con que se hubiere conducido.*

*Para calcular el monto de esos frutos civiles contamos con el dictamen rendido por el perito EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ, evaluador de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ de SANTANDER, obrante a folio 89 del expediente digital, quien los tasó desde el 14 de septiembre de 2011 hasta el 30 de septiembre de 2022, en cuantía de TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$327'900.859,00.). Valga resaltar que este dictamen fue puesto en consideración de las partes SIN que elevaran reproche alguno en su contra.*

*Nos corresponde ahora tasar los frutos civiles causados con posterioridad al dictamen, esto es, desde el 01 de octubre de 2022 inclusive a la fecha. De acuerdo con el mismo experticio el canon de arrendamiento para el año 2022 obedecía a \$2'465.000,00., y para la vigencia de esta anualidad se incrementara en el 13,12% teniendo en cuenta que la variación mensual del I.P.C. en el mes de diciembre se ubicó en 1,26, y la variación anual fue de 13,12%. Dicha variación anual del I.P.C. es la que determina el valor a incrementar en los arriendos de vivienda en todo el país, tal como lo estipula el artículo 20 de la Ley 820 de 2003; en consecuencia, para la presente anualidad el canon de arrendamiento arroja un valor de \$2'788.000,00..*

*Por lo tanto, esos frutos civiles –cánones de arrendamiento– causados respecto del inmueble objeto del contrato, con posterioridad al dictamen y hasta la fecha de esta sentencia, son:*

<b>AÑO</b>	<b>MES</b>	<b>VALOR CANON</b>
2022	OCTUBRE	\$ 2'465.000,00
2022	NOVIEMBRE	\$ 2'465.000,00
2022	DICIEMBRE	\$ 2'465.000,00
2023	ENERO	\$2'788.000,00
2023	FEBRERO	\$2'788.000,00
2023	MARZO	\$2'788.000,00
2023	ABRIL	\$2'788.000,00
2023	MAYO	\$2'788.000,00
2023	JUNIO	\$2'788.000,00
TOTAL		\$24'123.000,00.

Sumandos el valor arrojado en el experticio con el acabado de tasar, tenemos que los FRUTOS CIVILES dejados de percibir ascienden a la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$352'023.859,00.)**. Ahora bien, sobre dicha se reconocerán intereses legales a la tasa del 6% anual, que fueron los solicitados por el actor, desde el día siguiente al de ejecutoria de esta sentencia.

Miremos ahora las **RESTITUCIONES A FAVOR DEL DEMANDANDO RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO:**

Para ese efecto, que tiene que ver con el precio de la venta, el acuerdo consistió según el contrato en lo siguiente:

PRECIO: El precio de Venta, prometida es la suma de **DOCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS (\$270.000.000.00)**, que el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera: la suma de **CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$190.000.000)** los cuales se cancelaran EN LA SIGUIENTE FORMA: La suma **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00)** con este pago se cancelara deuda en Da vivienda, Impuestos Municipales y prediales complementarios, mcte a la firma de este documento, y la

suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00)** mcte se cancelaran con el saneamiento de las obligaciones del prominente vendedor el señor **JOSE RODOLFO GARCIA ARENAS** en un lapso igual o superior a 90 días, hasta terminar todos los procesos judiciales que cursan en los Juzgados civiles Municipales de la ciudad de Bucaramanga, en contra del prominente vendedor, **PARAGRAFO:** el saneamiento de los procesos en contra del señor **JOSE RODOLFO GARCIA ARENAS**, se efectuara hasta el monto de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00)** mcte, correspondientes al saldo de la obligación, de hacer falta procesos judiciales en su contra el señor **JOSE RODOLFO GARCIA ARENAS** saldrá al saneamiento. El saldo equivalente a **OCHENTA MILLONES**

... EL SEÑOR **JOSE RODOLFO GARCIA ARENAS** saldrá al saneamiento. El saldo equivalente a **OCHENTA MILLONES DE PESOS, (\$80.000.000)** se cancelara con una vivienda de tipo urbana, ubicada en el barrio mutis, **PARAGRAFO DOS:** de común acuerdo estipulan las partes que el término de pago del saldo se extenderá del 31 de Marzo del año 2012. **PARAGRAFO TERCERO:** las partes de mutuo acuerdo estipulan, que la casa del presente contrato se entregará a la firma del presente documento. **FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN:** Las partes aquí presentes, acuerdan firmar escritura pública de compraventa el día 25 de Septiembre de 2.011 **QUINTA.- CLAUSULA PENAL:** EL

*Antes de proceder con el propósito trazado debemos advertir que aun cuando al juzgador tiene la obligación de buscar la verdad, tal acatamiento jamás puede ser entendido como una exoneración o desplazamiento del deber o carga probatoria que le incumbe a las partes en punto a la acreditación del supuesto fáctico de las normas que consagran el efecto jurídico que persiguen (artículo 167 del C. G. del P.). Así lo ha planteado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, al señalar en su sentencia SC5676-2018 - radicado 20001-31-03-001-2008-00165-01, donde actuó como Magistrado Ponente el doctor LUIS ALFONSO LEICO PUERTA, lo siguiente:*

*“[P]or tanto y exceptuando aquellos eventos donde la práctica de determinada prueba ésta prevista como un imperativo legal concreto, conviene precisar que si bien el juez tiene la facultad-deber de decretar pruebas de oficio, la misma no puede interpretarse como un mandato absoluto o fatalmente impuesto en todos los casos, dado que aquél sigue gozando de una discreta autonomía en la instrucción del proceso y en esa medida, no siempre que se abstenga de utilizar dicha prerrogativa, incurre en un yerro de derecho. Ello, porque hay eventos en los cuales la actitud pasiva, de la parte sobre quien pesa la responsabilidad de demostrar determinado supuesto de hecho, es la generadora del fracaso, bien de las pretensiones o de las defensas o excepciones, por haber inobservado su compromiso al interior de la tramitación y en las oportunidades previstas por el legislador, particularmente en aquellos asuntos en los que la controversia versa sobre derechos disponibles...”*

*Descendiendo nuevamente al asunto bajo estudio vemos que el demandado no asumió la carga probatoria que le correspondía, pues solo a él le competía probar el valor o valores asumidos y entregados al promitente vendedor, con ocasión del contrato o promesa de contrato aquí revisada, pues solo así procedería la restitución de esos dineros. Si rememoramos el juicio tenemos que el aquí demandado al absolver su interrogatorio aseguró tener recibos que dan fe de los pagos que hizo al actor, pero JAMAS los aportó. No obstante esa omisión, por auto del 25 de abril de 2022 este Despacho lo requirió para que ejecutara tal aporte, pero reinó su proceder omisivo. A voces del artículo 241 del C. G. del P. ese tipo de conductas abren paso a la configuración de indicios en contra para interpretar la existencia de mala fe.*

*Miremos entonces el interrogatorio absuelto por el demandado el 25 de abril de 2022 frente al punto tocado:*

*“...Inicialmente, lo que se hablo fue que él tenía un proceso hipotecario con el banco DAVIVIENDA que se adelantaba en el Juzgado 12 Civil Municipal, en el momento no recuerdo el radicado, sin embargo él era el demandado y el demandante era DAVIVIENDA, al señor JOSE RODOLFO se le venía realizando una representación judicial, entonces, la negociación que se planteó con él fue: El pago de la deuda hipotecaria y pues el manejo de los procesos judiciales y cuando ya se hubiera podido terminar la negociación de las deudas que el tuviera, entonces, se le iba a comprar en remate un apartamento o una casa que no superara los 80'000.0000 de pesos, según recuerdo, en el momento no*

recuerdo bien, porque no tengo el contrato presente pero más o menos así fue la historia. De todas al señor JOSE RODOLFO si se le entregaron dineros.

Inmediatamente la vocera judicial del demandante preguntó por la existencia de recibos que den fe sobre esos pagos, a lo que respondió

“Si, si hay recibos.”

Y más adelante afirmó:

(...) Sin embargo, las negociaciones continuaron y a él fuera de lo que se le dio inicialmente que fue lo del pago de Davivienda, que fue lo del pago del colegio del hijo de él, porque el hijo de él estudiaba en el New Cambridge, el debía dineros allá y para poderlo retirar, se tuvo que pagar una fuerte suma de dinero en el colegio New Cambridge a parte de todo, el cada vez que necesitaba dinero se lo entregaba de manera personal inclusive le entregue hasta la suma de 70'000.000 de pesos en efectivo”

También aseguró que cumpliendo el pacto contractual canceló el arriendo en una vivienda ubicada en el barrio Mutis de Bucaramanga, para que el demandante JOSE RODOLFO GARCÍA ARENAS (Q.E.P.D.) residiera, lo que hizo hasta el día que él demandante le dijo que no pagara más. Indicó además que posteriormente lo ubicó en otra vivienda hasta el día que desapreció y no supo más de él.

Con el fin de verificar el monto pagado por el demandado a favor del fallecido GARCÍA ARENAS, de manera oficiosa se requirió al Juzgado Doce (12) Civil Municipal de Bucaramanga para que nos remitiera copia del memorial de fecha 25 de septiembre de 2013 a través del cual acreditaron la consignación y solicitaron la terminación del proceso; y a su vez, a la inmobiliaria SOTO para pedirle una certificación sobre la existencia y ejecución del contrato de arrendamiento celebrado con el señor RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO en relación con el bien inmueble ubicado en la calle 56 No. 3W-52 primer piso del barrio Mutis de Bucaramanga.

Recibida la prueba documental se verificó que el demandado RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO efectuó los siguientes pagos:

**1º** Una consignación a favor del proceso ejecutivo con garantía real tramitado ante el Juzgado Doce (12) Civil Municipal de Bucaramanga por la cantidad de \$3'211.308,71., monto con el que se cubrió el valor total de lo adeudado en esa ejecución, por lo que terminó el 25 de septiembre de 2013.

Banco Agrario de Colombia		CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES		DEPÓSITOS JUDICIALES		GIRO JUDICIAL	
FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO MES DÍA 2013 09 21		OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA CÓDIGO NOMBRE OFICINA 12190		NÚMERO DE OPERACIÓN 02568019		NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 00000000000000000000	
NOMBRE DEL ALZADO O ENTIDAD QUE RECIBE Juzgado Doce Civil Municipal		NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 08001400201220000122					
IDENTIFICACIÓN DEL DEMANDANTE C.C. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317. 1318. 1319. 1320. 1321. 1322. 1323. 1324. 1325. 1326. 1327. 1328. 1329. 1330. 1331. 1332. 1333. 1334. 1335. 1336. 1337. 1338. 1339. 1340. 1341. 1342. 1343. 1344. 1345. 1346. 1347. 1348. 1349. 1350. 1351. 1352. 1353. 1354. 1355. 1356. 1357. 1358. 1359. 1360. 1361. 1362. 1363. 1364. 1365. 1366. 1367. 1368. 1369. 1370. 1371. 1372. 1373. 1374. 1375. 1376. 1377. 1378. 1379. 1380. 1381. 1382. 1383. 1384. 1385. 1386. 1387. 1388. 1389. 1390. 1391. 1392. 1393. 1394. 1395. 1396. 1397. 1398. 1399. 1400. 1401. 1402. 1403. 1404. 1405. 1406. 1407. 1408. 1409. 1410. 1411. 1412. 1413. 1414. 1415. 1416. 1417. 1418. 1419. 1420. 1421. 1422. 1423. 1424. 1425. 1426. 1427. 1428. 1429. 1430. 1431. 1432. 1433. 1434. 1435. 1436. 1437. 1438. 1439. 1440. 1441. 1442. 1443. 1444. 1445. 1446. 1447. 1448. 1449. 1450. 1451. 1452. 1453. 1454. 1455. 1456. 1457. 1458. 1459. 1460. 1461. 1462. 1463. 1464. 1465. 1466. 1467. 1468. 1469. 1470. 1471. 1472. 1473. 1474. 1475. 1476. 1477. 1478. 1479. 1480. 1481. 1482. 1483. 1484. 1485. 1486. 1487. 1488. 1489. 1490. 1491. 1492. 1493. 1494. 1495. 1496. 1497. 1498. 1499. 1500. 1501. 1502. 1503. 1504. 1505. 1506. 1507. 1508. 1509. 1510. 1511. 1512. 1513. 1514. 1515. 1516. 1517. 1518. 1519. 1520. 1521. 1522. 1523. 1524. 1525. 1526. 1527. 1528. 1529. 1530. 1531. 1532. 1533. 1534. 1535. 1536. 1537. 1538. 1539. 1540. 1541. 1542. 1543. 1544. 1545. 1546. 1547. 1548. 1549. 1550. 1551. 1552. 1553. 1554. 1555. 1556. 1557. 1558. 1559. 1560. 1561. 1562. 1563. 1564. 1565. 1566. 1567. 1568. 1569. 1570. 1571. 1572. 1573. 1574. 1575. 1576. 1577. 1578. 1579. 1580. 1581. 1582. 1583. 1584. 1585. 1586. 1587. 1588. 1589. 1590. 1591. 1592. 1593. 1594. 1595. 1596. 1597. 1598. 1599. 1600. 1601. 1602. 1603. 1604. 1605. 1606. 1607. 1608. 1609. 1610. 1611. 1612. 1613. 1614. 1615. 1616. 1617. 1618. 1619. 1620. 1621. 1622. 1623. 1624. 1625. 1626. 1627. 1628. 1629. 1630. 1631. 1632. 1633. 1634. 1635. 1636. 1637. 1638. 1639. 1640. 1641. 1642. 1643. 1644. 1645. 1646. 1647. 1648. 1649. 1650. 1651. 1652. 1653. 1654. 1655. 1656. 1657. 1658. 1659. 1660. 1661. 1662. 1663. 1664. 1665. 1666. 1667. 1668. 1669. 1670. 1671. 1672. 1673. 1674. 1675. 1676. 1677. 1678. 1679. 1680. 1681. 1682. 1683. 1684. 1685. 1686. 1687. 1688. 1689. 1690. 1691. 1692. 1693. 1694. 1695. 1696. 1697. 1698. 1699. 1700. 1701. 1702. 1703. 1704. 1705. 1706. 1707. 1708. 1709. 1710. 1711. 1712. 1713. 1714. 1715. 1716. 1717. 1718. 1719. 1720. 1721. 1722. 1723. 1724. 1725. 1726. 1727. 1728. 1729. 1730. 1731. 1732. 1733. 1734. 1735. 1736. 1737. 1738. 1739. 1740. 1741. 1742. 1743. 1744. 1745. 1746. 1747. 1748. 1749. 1750. 1751. 1752. 1753. 1754. 1755. 1756. 1757. 1758. 1759. 1760. 1761. 1762. 1763. 1764. 1765. 1766. 1767. 1768. 1769. 1770. 1771. 1772. 1773. 1774. 1775. 1776. 1777. 1778. 1779. 1780. 1781. 1782. 1783. 1784. 1785. 1786. 1787. 1788. 1789. 1790. 1791. 1792. 1793. 1794. 1795. 1796. 1797. 1798. 1799. 1800. 1801. 1802. 1803. 1804. 1805. 1806. 1807. 1808. 1809. 1810. 1811. 1812. 1813. 1814. 1815. 1816. 1817. 1818. 1819. 1820. 1821. 1822. 1823. 1824. 1825. 1826. 1827. 1828. 1829. 1830. 1831. 1832. 1833. 1834. 1835. 1836. 1837. 1838. 1839. 1840. 1841. 1842. 1843. 1844. 1845. 1846. 1847. 1848. 1849. 1850. 1851. 1852. 1853. 1854. 1855. 1856. 1857. 1858. 1859. 1860. 1861. 1862. 1863. 1864. 1865. 1866. 1867. 1868. 1869. 1870. 1871. 1872. 1873. 1874. 1875. 1876. 1877. 1878. 1879. 1880. 1881. 1882. 1883. 1884. 1885. 1886. 1887. 1888. 1889. 1890. 1891. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047							

**2°** La cantidad \$12'440.000,00. por concepto de cánones de arrendamiento por el bien inmueble ubicado en la calle 56 No. 3W-56 del barrio Mutis de Bucaramanga, del que se acreditó con las pruebas obrantes al proceso que fue habitado por el señor GARCIA ARIAS desde el 01 de octubre hasta el 29 de noviembre de 2013, contrato de alquiler que finiquito por el incumplimiento del pago de las obligaciones del arrendatario, es decir, del aquí demandante, señor VEGA BLANCO.

Entonces, como estos fueron los únicos valores probados como cancelados por el demandado con ocasión de la promesa de compraventa, se reconocerán a su favor, aplicando la fórmula en la que entran en juego los índices de precios al consumidor actual e inicial, correspondientes a la fecha del contrato:

$$VP: \frac{VH \times IPC \text{ actual}}{IPC \text{ inicial}}$$

Frente a la cantidad \$3'211.308,71., se tomará como punto de partida el 25 de septiembre de 2013, fecha en que se realizó dicho pago por parte del demandado a favor del proceso que se tramitó en el Juzgado Doce (12) Civil Municipal de Bucaramanga, y como hito final, el 22 de junio de 2023 que es el del proferimiento de este fallo. El I.P.C. certificado para el mes de septiembre de 2013 corresponde 2,27 mientras que el último certificado correspondiente al mes de mayo de 2023 de 12,36%.

$$Vp = \frac{(\$3'211.308,71,00.) \times 12,36}{2.27}$$

$$Vp = \$17'485.363,00.$$

En lo que respecta a los \$12'440.000,00., se tomará como punto de partida el 29 de noviembre de 2013, fecha en que cesó el pago de cánones de arrendamiento; y como hito final, el 22 de junio de 2023 –fecha de esta sentencia–. El I.P.C. certificado a noviembre de 2013 corresponde 1,76 % y como ya se dijo, el actual es de 12,36%.

$$Vp = \frac{(\$12'440.000,00) \times 12,36}{1.76}$$

$$Vp = \$87'632.727,00.$$

Es decir, el total a restituir al demandado es la suma de **\$105'118.090,00.** Ahora bien, sobre dicha se reconocerán intereses legales a la tasa del 6% anual, desde el día siguiente al de ejecutoria de esta sentencia.

Miremos el DAÑO EMERGENTE reclamado por la parte actora así: **a)** \$18'300.000,00, más los cánones que se sigan causando mes a mes, hasta que se le restituya el inmueble; **b)** \$6'694.992,00. por los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y acueducto o la suma que adeudare el demandado al momento de dictar sentencia; y, **c)** \$29'226.590,00. por los impuestos municipales.

Se negarán por falta de acreditación respecto de los servicios públicos e impuestos; y, con relación a los cánones, porque ya fueron reconocidos dentro del concepto de frutos civiles, por lo que volverlos a reconocer generaría un enriquecimiento sin causa.

Pasemos a los PERJUICIOS INMATERIALES, para cuyo efecto traemos a colación apartes de la sentencia del 07 de abril de 1994 emanada de la Sección Tercera del Consejo de Estado, citada dentro de la obra "INCUMPLIMIENTO Y SISTEMA DE REMEDIOS CONTRACTUALES, Primera Edición – Febrero 2021, de CARLOS ALBERTO CHINCHILLA IMBETT y MAURO GRONDONA, cuyo texto dice:

*" (...) si bien en principio los daños inmateriales o personales se admitían únicamente en materia extracontractual, hoy en día no cabe duda acerca de que todo cuanto se predique para la materia aquiliana es igualmente aplicable o procedente en materia contractual; al margen de que esta última sede puede ser en ocasiones más difícil su prueba."*

Reiteradamente se ha dicho que el DAÑO MORAL atiende a aquella aflicción al fuero interno de la persona. Para su cuantificación también se ha considerado por vía de jurisprudencia que deben tenerse en cuenta las condiciones de tiempo, modo y lugar que rodearon la ocurrencia de los hechos, la situación o posición frente a ellos de los perjudicados (víctima y/o reclamantes), la intensidad de la lesión, la incidencia de ésta en los sentimientos (dolor, aflicción, pesadumbre) y demás factores que de una u otra forma tuvieron incidencia directa conforme a la ponderación del fallador.

Si descendemos nuevamente al caso bajo estudio se colige que la parte actora acreditó ese daño subjetivo, conforme a las pruebas recopiladas tales como la historia clínica aportada con la demanda, visible a folios 36 al 38 del cuaderno físico y el interrogatorio practicado al sucesor procesal del actor en el quien sostuvo:

*"Mi papá estuvo al tanto de toda la situación, preocupado, llegó a tener traumas de estrés angustia y tristeza y mucha depresión, ya que como el comprador no nos estaba cumpliendo nos mandaron a nosotros nos sacaron de la casa de cañaveral como animales y yo estaba muy pequeño y yo no sabía prácticamente lo que en si estaba sucediendo, yo he sido el apoyo del él, por todos estos problemas el fallece y esperando una respuesta, por ende, mi padre lo sacaron a él y a mí y mi madre ANGELA LUQUE AMAYA y nos mandaron a una casa a vivir en el mutis en arriendo por medio de la inmobiliaria SOTO, por ende, de allá nos sacaron, simplemente duramos un año y nos sacaron por endeudamiento de agua y luz que fueron \$6'600.000,00. nos sacaron allá otra vez como animales para la calle, mi papá siempre estuvo al tanto y pendiente de que como iba el proceso el contrato del señor RAFAEL"*

Todo ello da cuenta de la fuerte afectación que en vida el actor sufrió.

En consecuencia y de acuerdo a lo probado, atendiendo a los márgenes establecidos por la jurisprudencia en cuanto a la tasación de los perjuicios morales, se reconocerá a favor de la parte actora, una suma equivalente a TREINTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (30 S.M.L.M.V.).

Ahora bien, con relación al DAÑO A LA VIDA DE RELACIÓN, que también comporta un sufrimiento que afecta la esfera externa de las personas en relación con sus actividades cotidianas y se concreta en una alteración de carácter emocional como consecuencia del "daño" sufrido en el cuerpo o la salud generando la pérdida o disminución de la posibilidad de ejecución de actos y actividades que hacían más agradable la vida, NO será reconocido, pues ello NO se presume, contrario sensu, al ser real debe ser plenamente probado al interior del proceso, acreditación que se echa de menos.

Hechas las anteriores consideraciones debe este Despacho pronunciarse en relación con el aporte que la parte demandada hizo de las pruebas documentales a través de los correos electrónicos del 26 y 29 de mayo de

2023 referidos al “OTRO SI AL CONTRATO DE COMPRAVENTA”, “TRES (3) LETRAS DE CAMBIO” y “COPIA DE TRES (3) RECIBOS DE PAGO DE BANCOLOMBIA”, en el sentido de no tenerlos de recibo bajo los postulados del artículo 164 del C. G. del P. cuyo texto dice:

*“toda decisión judicial **debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.** Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho” (Resalto fuera de texto).*

A su vez, el artículo 29 de la Carta Política dispone: “nadie podrá ser juzgado sino conforme a las leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante el juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio...”. Agrega la disposición que en las actuaciones judiciales las personas tienen derecho “...a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra... Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación al debido proceso”. La parte final de la disposición constitucional fue reproducida en el artículo 14 del C. G. del P. Tan fundamental es la prueba para la decisión, que constituye causal de nulidad “cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria” (artículo 133 numeral 5 del C. G. del P.).

Igualmente, las pruebas **deben solicitarse, decretarse, practicarse y valorarse dentro de los términos y oportunidades legales, exigencia que aplica el principio general de derecho procesal denominado preclusión o eventualidad.** El conjunto de actos del proceso, para su armonía y coordinación, exige una secuencia ordenada con etapas que se van sucediendo una a otra. Los actos procesales, entre ellos los probatorios, no pueden cumplirse fuera de esas etapas o momentos. El acto que se realiza extemporáneamente, **vencidos los términos u oportunidades, es un acto procesal ineficaz.**

Por lo anterior, se rechazan las pruebas allegadas por el demandado los días 26 y 29 de mayo del año en curso, por extemporáneas, pues el decreto hecho y los requerimientos para su aporte fueron de época memorable; y sin justificación alguna las aportó luego del cierre del debate probatorio.

Cabe señalar que NO habrá condena en costas pues lo serían a cargo del demandado quien goza de los beneficios del amparo de pobreza.

Finalmente, se REQUERIRÁ a las siguientes entidades o dependencias:

- SALUD TOTAL E.P.S. para que dé cumplimiento a lo ordenado en auto del 29 de mayo del año en curso.
- OFICINA JUDICIAL y al CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES SISTEMA PENAL ACUSATORIO de Bucaramanga, para que den cumplimiento a lo ordenado en auto del 24 de mayo de 2023.

En mérito de expuesto, el JUZGADO TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **F A L L A :**

**PRIMERO: DECLARAR** la **NULIDAD ABSOLUTA** del contrato de promesa de compraventa suscrito el 14 de septiembre de 2011 por el demandante JOSE

RODOLFO GARCIAS ARENAS (Q.E.P.D.) y el demandado RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO, sobre el inmueble con folio de matricula inmobiliaria No. 300-202624, ubicado en la carrera 21A No. 35-88 del barrio Cañaveral de Floridablanca (Sder), conforme a lo considerado en precedencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** a las partes proceder con las restituciones mutuas de la siguiente manera:

**a. ORDENAR** demandado RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia restituya a la parte actora aquí representada por el **sucesor procesal** JOSE DAVID GARCIA DELUQUE, en su calidad de hijo del señor JOSE RODOLFO GARCIAS ARENAS (Q.E.P.D.), el inmueble objeto del contrato de promesa de venta, referido en el numeral primero inmediatamente anterior.

**b. ORDENAR** al actor, aquí representado por su sucesor procesal JOSE DAVID GARCIA DELUQUE, restituir al demandado RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO en el término de los diez (10) días siguiente a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de CIENTO CINCO MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL NOVENTA PESOS (\$105'118.090,00). Sobre dicha suma se reconocen intereses legales del 6% anual desde el día siguiente al de ejecutoria de esta sentencia y hasta cuando se cancele totalmente, tal y como se dijo en la parte motiva.

**c. CONDENAR** al demandado RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO a pagarle al actor, aquí representada por el sucesor procesal JOSE DAVID GARCIA DELUQUE, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$352'023.859,00,00.). Sobre dicha suma se reconocen intereses legales del 6% anual desde el día siguiente al de ejecutoria de esta sentencia, hasta cuando se cancele totalmente, conforme a lo considerado en precedencia.

**d. CONDENAR** al demandado RAFAEL ANDRES VEGA BLANCO a pagarle a la parte actora, aquí representada por el sucesor procesal JOSE DAVID GARCIA de LUQUE, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, una suma equivalente a TREINTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (30 S.M.L.M.V.), por concepto de PERJUICIOS EXTRAPATRIMONIALES en la modalidad de DAÑO MORAL, tal y como se analizó en la parte motiva.

**QUINTO: NEGAR** el reconocimiento a favor de la parte actora de PERJUICIOS MATERIALES en la modalidad de DAÑO EMERGENTE Y EXTRAPATRIMONIALES en la modalidad de DAÑO A LA VIDA EN RELACION, por las razones dichas en la parte motiva.

**SEXTO: NO TRAMITAR** la excepción de fondo denominada PRESCRIPCION propuesta por la parte demandada en sus alegatos conclusivos, por lo dicho en precedencia.

**SEPTIMO: RECHAZAR** las pruebas documentales aportadas por la parte demandada los días 26 y 29 de mayo de 2023, conforme a la extemporaneidad que se explicó en la parte motiva.

**OCTAVO: NO CONDENAR EN COSTAS** al demandado por gozar de los beneficios del amparo de pobreza.

**NOVENO: REQUERIR** a la E.P.S. SALUD TOTAL, para que de cumplimiento a lo ordenado en auto del 29 de mayo de 2023, conforme se dispuso en la parte final de las consideraciones de este fallo..

**DECIMO: REQUERIR** a la OFICINA JUDICIAL y al CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES SISTEMA PENAL ACUSATORIO de Bucaramanga, para que den cumplimiento a lo ordenado en auto del 24 de mayo de 2023, conforme se dispuso en la parte final de las consideraciones de este fallo.

**DECIMO PRIMERO: ARCHIVAR** el expediente una vez quede en firme esta sentencia.

**REGISTRESE, NOTIFIQUESE y CUMPLASE.**

**NESTOR RAUL REYES ORTIZ**

JUEZ

**JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO  
BUCARAMANGA**

*El anterior auto, de fecha 22 de junio de 2023, se notifica a las partes por anotación en el cuadro de ESTADOS ELECTRONICOS No. 097 de hoy 23 de junio de 2023.*

**LAURA CATALINA AYALA PLATA**

SECRETARIA

Firmado Por:

Nestor Raul Reyes Ortiz

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 003 Escritural

Bucaramanga - Santander

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: **f74ee1591faa868600d20f18ee65cf701d00d5b1df3f767eafd492cd52b25c8a**

Documento generado en 22/06/2023 04:29:07 PM

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