

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, catorce de diciembre de dos mil veintitrés

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la *parte demandada* contra la sentencia proferida por la *Juez Segundo Civil Municipal de San Juan de Girón* el 25 de mayo de 2022 al interior del proceso promovido por *Sandra Lucia Maestre Gómez* como curadora de *Elsa Gómez de Maestre* contra *Jorge Humberto Gómez Cardozo*.

De la competencia

La competencia para conocer del presente recurso radica en este despacho judicial conforme a la regla prevista por el artículo 320 del C. G. P., al ser el superior funcional de los Juzgados municipales de este circuito y en razón a la cuantía del proceso que se encuentra dentro del rango de la menor cuantía establecido en el artículo 25, inciso tercero *ibídem*.

Antecedentes

La *demandante* afirmó que el 26 de abril de 2005 entre la señora *Elsa Gómez De Maestre* y *Jorge Humberto Gómez Cardozo* se celebró promesa de compraventa del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300 – 252826, pactándose como precio la suma de \$33.000.000, disponiéndose que la suma de \$25.000.000 sería para pagar acreencias de la vendedora y que los restantes \$8.000.000 se entregarían a la vendedora. También precisó que en el mentado contrato no se estableció la fecha de otorgamiento de la escritura pública ni la notaría en la que se perfeccionaría, por lo que estima que el contrato carece de sus elementos esenciales, sumado al hecho de haberse declarado interdicta a la señora *Elsa Gómez de Maestre* por el Juzgado Segundo de Familia de Bucaramanga mediante sentencia del 13 de julio de 2006.

Por lo expuesto, pretende se declare la nulidad del contrato de promesa de compraventa, que se ordene al demandado que restituya el inmueble a la vendedora, así como que le pague los frutos naturales y civiles dejados de percibir y que se le exima del pago de cualquier indemnización o del pago de mejoras.

Del trámite procesal

Dentro del término de traslado el *demandado*¹ se opuso a las pretensiones de la demanda aduciendo que se celebró una promesa de compraventa respecto de un bien que se encontraba embargado y por consiguiente, se encontraba por fuera del comercio. Como excepciones de mérito propuso la de “*Cosa Juzgada*” que fundamentó en que al revisar los anexos de la demanda se evidenciaba la existencia de pretensiones idénticas a la de otra demanda; “*Convalidación de la nulidad*” conforme a la cual la aquí demandante siempre quiso que el demandado le diera más dinero pese a estar el inmueble embargado, pretendiendo entonces que se cumpliera con el contrato y, “*Mala fe de la actora*” según la cual, resultaba temerario haber celebrado la promesa de venta del bien inmueble con un embargo y exigir más dinero sin que se evidenciara ánimo de cancelar la obligación hipotecaria para terminar en una interdicción y argumentar que se abusó de sus condiciones mentales.

La sentencia apelada

Mediante sentencia del 25 de mayo de 2022 se declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la señora *Elsa Gómez de Maestre* y el señor *Jorge Humberto Gómez Cardozo* el 26 de abril del 2005 sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 300 – 252826. Así mismo, se ordenó al demandado que efectuara la restitución de bien a la demandante, le pagara los perjuicios y las mejoras por la suma de \$112.388.888, y a la demandante se le ordenó devolver al demandado el dinero dado por concepto de anticipo.

Lo anterior, al considerarse que era necesario que las partes hubieren establecido una fecha o plazo para cumplir con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa y que como no se pactó, imperioso resultaba decretar la nulidad de mentado contrato, lo que a su vez implicaba las restituciones mutuas incluyendo los frutos percibidos por las partes cuando fuere el caso, puesto que las cosas deben volver al estado previo de existencia del contrato nulo. De otra parte, se consideró que el demandado fungió como un tenedor y no como un poseedor.

¹ Archivo 013 del expediente de primera instancia.

Del Recurso de Apelación

El *demandado*² planteó como reparos los siguientes: *i.* Desconocimiento del medio de prueba del interrogatorio de parte a quien fungía como demandante que implicó desconocer la confesión de parte con respecto a la falta de legitimación en la causa por activa por parte de *Elsa Gómez de Maestre*, dado que dicha prueba demuestra que la parte contratante, como promitente vendedora, fue *Sandra Lucia Maestre Gómez*; *ii.* Desconocimiento del medio de prueba del testimonio de *Martha Stella Delgado* quien corroboró lo confesado por *Sandra Lucia* respecto a que fue con ella con quien se celebró la promesa de compraventa; *iii.* Al no ser *Elsa Gómez de Maestre* la promitente vendedora, ninguna condena a su favor puede decretarse; *iv.* No se reconoció en cabeza del aquí demandado posesión alguna, pese a la prueba documental contentiva de la promesa de compraventa, otorgándole solo la calidad de mero tenedor, por lo que no pudo habersele condenado al pago de unos perjuicios precisando además que frente al tenedor solo los frutos pueden estar causados a partir de la fecha en que se dictó sentencia; *v.* Que si se llegare a suponer una posesión en cabeza del demandado, de manera intrínseca se reconoció la buena fe de este y no estando obligado a restituir frutos.

Adicionalmente, en la sustentación puso de presente que como la verdadera calidad del demandado era la de poseedor, las restituciones mutuas operan desde la presentación de la demanda; *vi.* Desconocimiento de toda la actuación desplegada por la parte demandada frente a la prueba pericial siendo falso el que no se hubiese opuesto al mismo pues, por el contrario, solicitó complementación y aclaración y posteriormente lo objetó por error grave; *vii.* Se ordenó la devolución del dinero, pero no se incluyó la indexación ni la aplicación del interés legal del 6% anual, debiendo hacerlo; *viii.* Se fundamentaron las condenas en el detrimento económico, lo cual es propio del derecho de daños que proscribiera responsabilidad objetiva, por lo que estima que se confundió el tema de las restituciones mutuas con el derecho de daño y su indemnización; *ix.* Como el juzgado de primera instancia califica al demandado como mero tenedor, al haber recibido su tenencia de buena fe, su mala fe solo se deprecaría a partir de la fecha de la sentencia y por tanto cualquier condena operaría después de la misma; *x.* Amparado el despacho en el derecho de daños, no puede aceptar que cualquier indemnización busque el enriquecimiento sin causa del beneficiario de la sentencia, bajo la aceptación de un dictamen pericial que viola las reglas del artículo 226 del C.G.P., y que no prueba fehacientemente el valor de los cánones de arrendamiento del pasado; por tanto, tampoco es permitido que se produzca el empobrecimiento sin causa del sujeto pasivo de la condena patrimonial.

Durante el *traslado* de la sustentación a la apelación la parte demandante guardó silencio.

CONSIDERACIONES

Problema Jurídico

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a resolver se circunscribe en determinar si está legitimada en la causa por activa *Elsa Gómez de Maestre*; así mismo, deberá precisarse si el demandado tiene la calidad de poseedor frente al bien objeto de la promesa de contrato. Finalmente deberá determinarse si terció yerro alguno en la tasación de las restituciones mutuas.

Cuestión Preliminar

En primer lugar, se dirá que con apoyo en los artículos 320 y 328 del C. G. P., es procedente en el trámite del recurso de apelación la revisión y pronunciamiento solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante respecto de los reparos formulados frente a la sentencia de primera instancia, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptarse de oficio, en los casos previstos por la ley.

Régimen Normativo

En materia de contratos, la norma general es que las estipulaciones consignadas en los mismos son las que orientan la conducta de sus intervinientes, con lo cual se pregona el principio de la libertad de estructuración en el contenido de los contratos; imperando, en principio, la iniciativa individual en la celebración de las convenciones, hasta tal punto que si no se contravienen la Constitución Política y las leyes de orden público, constituyen una verdadera ley para las partes como lo disponen los artículos 15, 16 y 1602 del Código Civil.

² Archivos 127 y 128 del cuaderno 01 del expediente de primera instancia y archivo 015 el expediente de segunda instancia.

Ahora bien, bajo las directrices del canon 1611 del Código Civil, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: *i.* constar por escrito; *ii.* el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces; *iii.* contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido; *iv.* se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Cuando la promesa de contrato adolece de cualquiera de los requisitos señalados se produce la **nulidad absoluta**, esto a voces del **artículo 1741 del Código Civil** que **puede y debe** ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando es manifiesta en el acto o contrato; también puede alegarse por quien tenga interés en el contrato como lo dispone el canon 1742 *ibídem*.

Caso concreto

1. Las diligencias dan cuenta en grado de certeza que entre la señora *Elsa Gómez de Maestre* en calidad de promitente vendedora y *Jorge Humberto Gómez Cardozo* en calidad de promitente comprador, el 26 de abril de 2005 se celebró el contrato de promesa de compraventa³ sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula No. 300 – 252826, pactándose como precio la suma de \$33.000.000 “*representados en valores de hipotecas, saldos bancarios, embargos, gravámenes y demás, buscando siempre un saldo favorable para la vendedora.*”

Partiendo de ello y en atención a los reparos efectuados por el demandado referentes a la falta de legitimación en la causa por activa, evidente es que los mismos no están llamados a prosperar toda vez que independientemente de lo que hubiese dicho en su interrogatorio *Sandra Lucia Maestre Gómez*⁴, lo cierto es que **quien suscribió el contrato** que nos convoca fue *Elsa Gómez de Maestre*, pues esta era quien ostentaba la calidad de propietaria del bien inmueble conforme da cuenta la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-252826⁵, aspecto que lo aceptó la misma *Sandra Lucia* en su declaración al indicar que “*el apartamento estaba a nombre de mi madre Elsa Gómez de Maestre*”, por lo que independientemente de que aquella hubiese sido quien efectuó los actos de negociación, lo cierto es que *Elsa Gómez de Maestre sí* suscribió el aludido documento y en calidad de propietaria del bien, aspecto **ratificado** en el documento titulado *promesa de compraventa*, amén que al contestar la demanda tampoco se desconoce el contenido del referido documento, entonces, con certeza se concluye que el mismo fue suscrito por *Elsa Gómez de Maestre* en calidad de promitente vendedora y *Jorge Humberto Gómez Cardozo* en calidad de promitente comprador, según se hizo constar también en ese documento.

2. Como no existe reparo alguno frente a la declaratoria de nulidad absoluta decretada en la sentencia recurrida, se tiene entonces por acreditado que la referida *promesa de contrato está viciada de nulidad absoluta* debido a que no se pactó el plazo o fecha en la que habría de celebrarse la convención prometida, tampoco se acordó la Notaría en la que se habría de otorgar la escritura pública, lo cual también resultaba imperioso porque se trata de un bien inmueble.

Necesariamente la falta de estipulación de la época en la que se celebrará el contrato prometido hace nulo de manera absoluta el pacto como lo ha precisado la jurisprudencia sobre esta materia, así: “*Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público*⁶.”

Por lo tanto, acorde con el artículo 1741 ya citado, y 1742 de la misma codificación, tal nulidad absoluta «puede y debe» ser declarada de oficio por el juzgador «aún sin petición de parte», siempre y cuando concurren los requisitos señalados por la ley. Estos, como se ha señalado de forma invariable, se compendian así:

... el poder excepcional que al juez le otorga el artículo 2º de la Ley 50 de 1936 para declarar de oficio la nulidad absoluta no es irrestricto o ilimitado, sino que por el contrario está condicionado por la concurrencia de tres circunstancias: 1ª que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es

³ Folio 18 del archivo 001 del Cuaderno 01 de primera instancia.

⁴ Folio 1 del archivo 041 del Cuaderno 01 de primera instancia.

⁵ Folio 22 del archivo 001 del Cuaderno 01 de primera instancia.

⁶ Cas., 29 mayo 1983, VIII, 300; 8 octubre 1913, XIII, 290; 19 agosto 1935, XLII, 372; 15 de febrero de 1940, XLIX, 71; 28 de agosto 1945, LIX, 424).

decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato contenga, muestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2ª que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones para las partes; y 3ª que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquél o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaratoria de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron. (CSJ. SC. Abr. 5 de 1946. G.J. LX-357, reiterada en SC Jul. 14 de 2014, Rad. 2006-00076-01).”⁷

Habiéndose invocado en este juicio el documento titulado *promesa de compraventa*, del cual se deprecia su nulidad, han concurrido como partes en este juicio quienes intervinieron en aquella promesa de contrato, en tanto que también resulta notorio que los *contratantes* nada pactaron sobre la fecha y lugar donde se celebraría el contrato prometido, evidente es que el pacto se halla revestido de los efectos adversos que le imprime el artículo 1741 del Código Civil y las consecuencia del canon 1742 *ibídem*.

3. En lo atinente a la calidad de tenedor o poseedor del demandado y a la restitución de frutos decretada, debe advertirse como primera medida que en el *contrato de promesa de compraventa* se señaló que se hacía **“entrega de la posesión al comprador al momento de la firma del presente documento”** – resaltado fuera del texto original – lo que **no** implica reconocer al demandado como algún eventual poseedor, pues claramente la jurisprudencia en esta materia, la de la nulidad absoluta y la calidad en la que se entrega el bien al promitente comprador, ha expuesto: *“El pronunciamiento que se cita trajo a colación la posición resguardada por la Sala por más de cuatro décadas, según la cual, cuando el promitente comprador de un inmueble, «lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el promitente vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida». De contera, la entrega de la cosa prometida no origina posesión material, salvo que en el convenio preparatorio se estipule de manera clara y expresa que «el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” -subrayado de la Sala- (CSJ SC 24 jun. 1980, G.J. T. CLXVI, págs. 51 y 52).*

De modo que si los signatarios de la promesa de compraventa deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega adelantada de la posesión sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa «se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión -texto destacado- (CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC7004-2014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad. 2010-00166-01 y CSJ SC10825- 2016, 8 ago., rad. 2011-00213-01).”⁸

Po lo tanto, el demandado recibió el bien como mero tenedor y no como poseedor, entonces, ningún reproche merece la sentencia recurrida por este aspecto; distinto es que para valorar las obligatorias restituciones mutuas, pues la demandante debe recibir el inmueble y devolver el dinero que recibió, en tanto que el demandado debe entregar el inmueble y recibir el dinero que pagó, sea necesario acudir a las disposiciones de los artículos 961 al 963 del Código Civil, pues como también lo ha previsto la jurisprudencia sobre la temática que aquí nos ocupa: *“En consecuencia, si han ejecutado de manera parcial o total los compromisos a su cargo, se habilitan las devoluciones bilaterales, salvo, claro está, en el evento de las nulidades absolutas originadas en objeto o causa ilícitos. Para tal efecto, es menester acudir a las disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en materia de reivindicación, consignadas en los artículos 961 a 971 del compendio citado. 2.1. Así lo ha explicado esta Corporación, destacando que «(...) siempre que sea declarada la nulidad de un acto o contrato, las cosas han de retrotraerse al estado en que las partes se hallaban antes de su celebración, lo que subsecuentemente abarca toda entrega o cumplimiento -en la medida de lo posible- que los contratantes en virtud del convenio, hayan llegado a efectuar, por supuesto, con cargo de restituir asimismo las especies de que*

⁷ La cita corresponde a la sentencia SC 2468/18 de la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil y Agraria.

⁸ La cita corresponde a la sentencia SC5513/21 de la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil y Agraria.

da cuenta el precepto anotado, y dentro de ellas, los frutos, tomándose en cuenta la buena o mala fe de las partes, entre otras circunstancias (...)» (CSJ SC5060-2016, 22 abr., rad. 2001-00177-02).⁹

La parte actora no desvirtuó la presunción que consagra el artículo 769 del Código Civil en cuanto se dispone que: *“La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse.”*, luego, debe tenerse al demandado como tenedor de buena fe, sin que ello implique, conforme se expuso en los reparos frente a la sentencia apelada, que no esté obligado al pago de frutos, pues la buena o mala fe lo que implica es determinar a partir de cuándo ha de hacerse la restitución por concepto de frutos, pero **no** para sustraerse de su pago porque conforme al artículo 964 del Código Civil: *“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder ... El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.”* – resaltado fuera del texto original.

Conforme a lo expuesto, resulta claro que el demandado era un *“poseedor de buena fe”* para efectos exclusivos de las restituciones mutuas pero **no** para la calidad en la cual ha detentado el bien que es la de mero tenedor, estando obligado a ***restituir únicamente los frutos percibidos con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la demanda***, porque solo a partir de este momento quedaba sometido al régimen que para los poseedores de mala fe prevé el artículo 964 del Código Civil, resultando entonces procedentes los reparos hechos frente a estos aspectos.

Así las cosas, como el demandado fue notificado por aviso el 19 de septiembre de 2013¹⁰, ***está obligado a restituir los frutos percibidos con posterioridad a dicha fecha***, no siendo entonces procedente acoger los argumentos de la juez de primera instancia, pues en primer lugar ordenó el pago de *“mejoras”*¹¹ pese a que nunca se debatió sobre estas en curso de la primera instancia, tampoco la parte demandada nada demostró sobre este aspecto, en segundo lugar, por cuanto en la experticia presentada para tasar los frutos civiles se tuvieron en cuenta tanto los causados con anterioridad a la presentación de la demanda como con posterioridad a ella.

Al efecto, el dictamen pericial debe acogerse en su integridad pues además de la idoneidad del perito porque hacía parte de la **lista de auxiliares de la justicia** para la época en la que fue designado bajo las previsiones del C.P.C.– archivo 041 folio 2 del cuaderno de primera instancia –, también se advierte que dicho medio suasorio fue decretado bajo las previsiones del C.P.C., amén que lo atinente a la práctica de esa prueba también se hizo conforme a las disposiciones del C.G.P. en la medida que se citó al perito a la audiencia respectiva; del dictamen rendido se concluye que expuso de forma detallada los métodos que aplicó para tasar el valor de los frutos civiles, rindió las aclaraciones pedidas y las complementaciones ordenadas como se evidencia de los archivos 050 y 095 y concurrió a la audiencia donde se le convocó para exponer su dictamen, rindiendo las explicaciones pertinentes – archivos 113 y 114 cuaderno de primera instancia –.

Acreditado en debida forma la existencia de los frutos civiles y también del dinero que debe reintegrarse al demandado, tales valores deberán ser objeto de indexación como también lo ha precisado la jurisprudencia: *“En aras de restablecer el valor adquisitivo de lo pagado en su momento por la venta prometida, se indexará la indicada cantidad, criterio acogido por esta Sala en varias oportunidades con fundamento en el principio de equidad, inspirador de la actuación jurisdiccional. En ese sentido, se ha sostenido que «el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de esta Corte (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. n° 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio”* (CSJ SC2307- 2018, 25 jun, rad. 2003-00690-01; CSJ SC3666-2021, 25 ago., rad. 2012-00061-01).

Con el fin de traer a valor presente la condena, se acudirá a las reglas que desde hace mucho ha empleado la Corte para la actualización de cantidades pecuniarias, con base en el Índice de Precios al

⁹ La cita corresponde a la sentencia SC5513/21 de la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil y Agraria.

¹⁰ Como da cuenta el folio 2 del archivo 12 del Cuaderno 01 de primera instancia.

¹¹ Tal y como se dispuso en el acta obrante en el archivo 122 del Cuaderno 01 de primera instancia.

*Consumidor (IPC) certificado por el DANE, indicador que por su connotación de hecho notorio no requiere su demostración en el juicio ... ”.*¹²

Más adelante agrega la Corte: “Respecto de los frutos producidos por la cosa, se le ordenará al encartado restituirlos a partir de la fecha en que le fue notificado el auto admisorio de la demanda (18 de diciembre de 20085) y hasta la aprobación de esta sentencia sustitutiva con la indexación correspondiente de conformidad con el artículo 307 del Código de Procedimiento Civil, estatuto bajo el cual se rige la alzada por ser la reglamentación vigente a la interposición de dicho recurso vertical. Deberá recurrirse a la variación del índice de precios al consumidor (IPC).”¹³

4. En el dictamen pericial sobre frutos inicialmente rendido y obrante en el archivo 050 del Cuaderno 01 del expediente de primera instancia junto con la complementación obrante en el archivo 095 ibídem se dispuso:

**VALOR ESTIMADO POR EL PERITO PARA CANON DE ARRENDAMIENTO
\$ 531.750.14 PESOS A PRECIOS DE HOY CON REGRESIÓN AL AÑO 2005.**

PERIODO A LIQUIDAR	canon	meses	ipc	sub total
de abril 26 de 2005 al 31 dic 2005	380 000.00	7.00	1.758%	2 660 000.00
de Enero 1 de 2006 al 31 dic 2006	397 024.00	12.00	4.48%	4 764 288.00
de Enero 1 de 2007 al 31 dic 2007	419 614.67	12.00	5.69%	5 035 375.99
de Enero 1 de 2008 al 31 dic 2008	451 799.11	12.00	7.67%	5 421 589.33
de Enero 1 de 2009 al 31 dic 2009	460 835.09	12.00	2.00%	5 530 021.11
de Enero 1 de 2010 al 31 dic 2010	475 443.57	12.00	3.17%	5 705 322.76
de Enero 1 de 2011 al 31 dic 2011	493 177.61	12.00	3.73%	5 918 131.32
de Enero 1 de 2012 al 31 dic 2012	505 211.14	12.00	2.44%	6 062 533.73
de Enero 1 de 2013 al 31 dic 2013	515 012.24	12.00	1.94%	6 180 146.88
de Enero 1 de 2014 a octubre de 2014	531 750.14	11.00	3.25%	5 849 251.52
				53 126 660.65

**VALOR FRUTOS CIVILES \$ 53.126.660.65 PESOS
MCTE.**

Valor base según folio 256 es de \$531.750,14 en octubre 31 de 2014.

Indexación

Periodo a liquidar	Canon	Meses	I.P.C.	Sub Total	Acumulado
Octubre 31/2014	\$531.750	7	1.758%	\$53.126.660	\$53.126.660,65
Nov 1/2014 a Dic 31/2014	\$531.750	2	0.2%	\$532.813,50	\$6.393.762
Enero 2015 a Dic. 2015	\$532.813,50	12	6.8%	\$569.044,81	\$6.828.537
Enero 2016 a Dic. 2016	\$569.044,81	12	5.75%	\$601.764,88	\$7.221.178,58
Enero 2017 a Dic. 2017	\$601.764,88	12	4.1%	\$626.437	\$7.517.244
Enero 2018 a Dic. 2018	\$626.437	12	3.18%	\$646.357,69	\$7.756.292
Enero 2019 a Dic. 2019	\$646.357,69	12	3.81%	\$670.919,29	\$8.051.031
Enero 2020 a Oct. 2020	\$670.919	10	1.97%	\$684.136,40	\$6.841.364
					\$103.736.068

Como se advirtió, dichos valores no pueden tenerse en cuenta en su totalidad dentro de la restitución de frutos ordenada porque gran parte de estos son **anteriores** a la fecha en que fue notificado el demandado por aviso, esto es, el 19 de septiembre de 2013, entonces, necesario resulta hacer los ajustes respectivos pues sobre esta temática en particular prospera parcialmente el recurso vertical.

Partiendo de ello y como no se controvertió por la parte demandante frente a la sentencia de primera instancia la actualización con base en el IPC, según el dictamen pericial, ni los valores estimados por cada año, se descontará de la suma tasada en la sentencia de primer grado los valores anteriores a la notificación al demandado.

Los Frutos civiles en la sentencia apelada ascienden a la suma de \$112.388.888, concepto que debe incluir necesariamente la respectiva actualización como una de las obligaciones propias de la primera instancia en la sentencia, amén que la parte demandante nada debate sobre la falta de indexación o no del referido valor, por lo tanto, en principio debe tenerse por cierto que ese monto es el de los frutos y actualizados a la fecha de la sentencia recurrida, que **no** de los perjuicios como se dice también en la providencia apelada.

De otra parte, los frutos civiles causados entre el 19 de septiembre de 2013 y octubre 31 de 2014 ascienden a: \$7.583.126,06 y por lo tanto, **no** es procedente tener en cuenta la suma total que el perito liquidó para el periodo del 26 de abril de 2005 al 31 de octubre de 2014 por valor de \$53.126.660 y que ya contiene la indexación, pues como se acabó de exponer, solamente se causan los mismos desde la notificación al demandado, luego, del total tasado en la sentencia se debe descontar la suma de \$45.543.533,94 que corresponde al periodo corrido entre el 26 de abril de 2005 y el 18 de septiembre de 2013, por lo tanto, el valor por concepto de los fruto civiles desde la notificación al demandado y hasta el día en que se profirió la sentencia de primera instancia asciende a la suma de \$66.845.354,06

¹² La cita corresponde a la sentencia SC5513/21 de la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil y Agraria.

¹³ La cita corresponde a la sentencia SC5513/21 de la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil y Agraria.

Teniendo claro que para el año 2020 el valor de los cánones de arrendamiento es de \$670.919 según la actualización del dictamen pericial que se incorporó durante la primera instancia en la audiencia a la que compareció el perito – archivo 113 cuaderno de primera instancia, documento que fue dado en traslado a las partes el 20 de octubre de 2021 como se evidencia en el archivo 025 del cuaderno de segunda instancia, reiterando que la parte demandante no controvertió en ese aspecto la liquidación del perito, amén que como se trata de un inmueble destinado a vivienda, para hacer la actualización por el periodo comprendido entre la fecha de la sentencia de primera instancia y el día de hoy han de aplicarse las previsiones de la ley 820 artículo 20.

Los cánones de arrendamiento son:

canon 2020	ipc 2021 ¹⁴	valor canon 2021	ipc 2022 ¹⁵	valor canon 2022	ipc 2023 ¹⁶	valor canon 2023
\$670.919,00	1,61%		5,62%		13,12%	
	\$10.801,80	\$681.720,80	\$38.312,71	\$720.033,50	\$94.468,40	\$814.501,90

Para el periodo comprendido entre el 26 de mayo de 2022 – día siguiente al de la sentencia apelada y el 31 de diciembre de 2022, los cánones de arrendamiento ascienden a \$5.160.240,12.

Entre el 1 de enero de 2023 y el 14 de diciembre de 2023, los cánones de arrendamiento ascienden a: \$9.339.621,79, entonces el total de los cánones causados por este último periodo suman: \$14.499.861,91 más los frutos civiles que causaron hasta la sentencia de primera instancia por el monto de \$66.845.354,06 implican que el total por este concepto y actualizado al día de hoy es la suma de \$81.345.215,97.

5. Finalmente, en lo que respecta al reparo consistente en que se ordenó la devolución del dinero pero no se incluyó la indexación ni la aplicación del interés legal del 6% anual, se advierte que le asiste razón al apelante *únicamente* en lo que respecta a la indexación, pues como lo ha indicado también la jurisprudencia sobre esta otra cuestión: “*En aras de restablecer el valor adquisitivo de lo pagado en su momento por la venta prometida, se indexará la indicada cantidad, criterio acogido por esta Sala en varias oportunidades con fundamento en el principio de equidad, inspirador de la actuación jurisdiccional. En ese sentido, se ha sostenido que «el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de esta Corte (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. n° 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio» (CSJ SC2307- 2018, 25 jun, rad. 2003-00690-01; CSJ SC3666-2021, 25 ago., rad. 2012-00061-01).*”¹⁷

Con certeza se sabe que la demandante recibió por anticipos las sumas de \$1.000.000¹⁸, \$5.000.000¹⁹ y \$770.000²⁰ entre los meses de abril y mayo de 2005, motivo por el cual, además de precisarse cuál es la suma que habrá de devolverse conforme a los folios 6, 7 y 8 del archivo 013 del Cuaderno 01 del expediente de primera instancia – pues en la parte resolutive de la sentencia de primera instancia no se precisó nada al respecto – estos valores se traerán a valor presente bajo la siguiente ecuación.

$$(i) \quad VH \text{ (valor histórico)} = VA \text{ (valor actual)} \times \frac{\text{IPC final (noviembre de 2023)}}{\text{IPC inicial (abril de 2005)}}$$

¹⁴ https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj0ztOmvo-DAXWORDABHcbnAXYQFnoECAkQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.dane.gov.co%2Ffiles%2Finvestigaciones%2Fbol-etines%2Fipc%2Fbol_ipc_dic21.pdf&usg=AOvVaw0KvFVZCWVpJFsTFo3Zc8wc&opi=89978449

¹⁵ https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiSnovJzI-DAXXWRTABHayTB9cQFnoECAkQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.dane.gov.co%2Ffiles%2Finvestigaciones%2Fbol-etines%2Fipc%2Fcp_ipc_dic22.pdf&usg=AOvVaw2X5Th8DT2Q2nSwo-tUXhiH&opi=89978449

¹⁶ https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjMmcLzI-DAXXQRzABHUGvCMcQFnoECAkQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.dane.gov.co%2Ffiles%2Finvestigaciones%2Fbol-etines%2Fipc%2Fcp_ipc_dic22.pdf&usg=AOvVaw2X5Th8DT2Q2nSwo-tUXhiH&opi=89978449

¹⁷ La cita corresponde a la sentencia SC5513/21 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria.

¹⁸ Folio 7 del archivo 13 del Cuaderno 01 de primera instancia.

¹⁹ Folio 6 del archivo 13 del Cuaderno 01 de primera instancia.

²⁰ Folio 8 del archivo 13 del Cuaderno 01 de primera instancia.

$$VA = (\$1.000.000^{21}) \frac{(137,09)}{(57,72)}$$

$$VA = \$2.375.086,63$$

$$(ii) \quad VH = VA \times \frac{\text{IPC final (noviembre de 2023)}}{\text{IPC inicial (mayo de 2005)}}$$

$$VA = (\$5.000.000^{22}) \frac{(137,09)}{(57,95)}$$

$$VA = \$11.828.300,26$$

$$(iii) \quad VH = VA \times \frac{\text{IPC final (noviembre de 2023)}}{\text{IPC inicial (mayo de 2005)}}$$

$$VA = (\$770.000^{23}) \frac{(137,09)}{(57,95)}$$

$$VA = \$1.821.558,24$$

El monto total que deberá devolver la parte demandante al demandado equivale a la suma de **\$16.024.945,13**

Según lo dispuesto en los artículos 1714 y 1715 del Código Civil las partes de este litigio podrán compensar, si así lo estiman, los dineros que mutuamente se deben.

6. Finalmente, no se condenará en costas de esta instancia al demandado por haber salido avante parcialmente el recurso de apelación.

En mérito de lo expuesto, el *Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga*, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Modificar los numerales segundo, tercero y cuarto de sentencia apelada los que quedarán así:

“SEGUNDO: Ordenar al señor Jorge Humberto Gómez Cardozo que dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia restituya el bien inmueble objeto de la promesa declara nula, en favor de la señora Elsa Gómez de Maestre representada por su curadora Sandra Lucía Maestre Gómez; y **Condenar** al referido demandado al pago de los **frutos civiles**.

TERCERO: Ordenar a la parte demandante que en el término de diez días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia realice la devolución de **\$16.024.945,13** en favor del señor Jorge Humberto Gómez Cardozo.

CUARTO: Ordenar al señor Jorge Humberto Gómez Cardozo que en el término de diez días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia pague por concepto de **frutos civiles** a la parte demandante la suma de **\$81.345.215,97**. ”

SEGUNDO: Adicionar la sentencia apelada en el sentido que las partes de este litigio podrán compensar, si así lo estiman, los dineros que mutuamente se deben.

²¹ Folio 7 del archivo 13 del Cuaderno 01 de primera instancia.

²² Folio 6 del archivo 13 del Cuaderno 01 de primera instancia.

²³ Folio 8 del archivo 13 del Cuaderno 01 de primera instancia.

TERCERO: *Confirmar* en los demás aspectos la providencia recurrida de fecha y origen referidos en el segmento considerativo.

CUARTO: Sin costas de segunda instancia por haber prosperado parcialmente el recurso de apelación.

QUINTO: Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:
Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
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: **ffeeb0babeddae377549c98b02dc85b3e8c63897dcca464910ad5859e7f50ad6**

Documento generado en 14/12/2023 02:45:51 PM

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