



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*

**JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE  
BUCARAMANGA**

**SENTENCIA DEMANDA ORDINARIA –DECLARATIVA–**

Bucaramanga, veintiuno (21) de julio de dos mil veintiuno (2021).

ACCION:	ORDINARIA DE MENOR CUANTIA
RADICACIÓN No:	680014003005-2014-00158-00
DEMANDANTE:	LUZ IRENE HERRERA RODRIGUEZ
DEMANDADO:	JAVIER ACOSTA MAX HUGO GAMBOA GORDILLO JAIRO PINZON GOMEZ

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN:**

Procede el Despacho, a proferir sentencia escrita, haciendo uso de la facultad otorgada por el inciso tercero del numeral 5º del Art. 373 del C. G. del P., conforme se anunció en audiencia de instrucción y juzgamiento, previo los siguientes,

**II. ANTECEDENTES**

La señora LUZ IRENE HERRERA RODRIGUEZ, actuando por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda ordinaria de declaratoria de nulidad de compraventa en contra de JAIRO PINZON GOMEZ, JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO, a fin de obtener las siguientes declaraciones:

- ✓ Declarar la nulidad de los actos de cancelación del gravamen de afectación de vivienda familiar y de compraventa, contenidos en la escritura pública No.742 de la Notaría Única del Circulo de Lebrija, del 26 de diciembre

de 2012, inscrita a partir de la anotación No. 03 del folio de matrícula inmobiliaria No.300-236006 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, por carecer de legalidad y estar fundados en una causa ilícita.

- ✓ Declarar la nulidad del contrato de compraventa realizado entre JAIRO PINZON GOMEZ, JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO, expedida por la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, del 12 y 26 de febrero de 2014, las cuales se encuentran inscritos en el folio de matrícula No. 300-236006 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, toda vez que se encuentran viciados por ilegalidad e invalidez de la escritura No.742 y su correspondiente registro.
- ✓ Ordenar la cancelación de las escrituras públicas No.742 expedida por la Notaría Única del Circulo de Lebrija el 26 de diciembre de 2013, así como las escrituras públicas No.816 y 1154, expedidas por la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, del 12 y 26 de febrero de 2014, y de los respectivos registros en el folio de matricula inmobiliaria No.300-236006 de la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.
- ✓ Declarar que el bien inmueble denominado Villa Luz, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Girón con folio de matrícula No.300-236006, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, retorna al patrimonio del señor EDUARDO MALDONADO HERRERA q.e.p.d. y que en tal virtud corresponde a quienes por ministerio de la ley son sus sucesores.

- ✓ Ordenar en contra de los demandados o de terceros poseedores y en favor de la demandante, y demás herederos del señor EDUARDO MALDONADO HERRERA, la RESTITUCION inmediata del inmueble denominado Lote de Terrero Villa Luz ubicado en la jurisdicción del municipio de Girón, con cabida y linderos contenidos en la escritura pública No. 1246 del 29 de abril de 1996 de la Notaría Segunda del Circulo de Bucaramanga, inscrita en el folio de matrícula No.300-236006, con sus acciones y frutos en la forma establecida por los Art. 1746 y 1748 del C. C.
- ✓ Condenar a los demandados, el pago de los frutos percibidos de la explotación económica derivada de las plantaciones, sementeras o a cualquier causa, realizada o que se llegue a realizarse mientras el tiempo de su permanencia en el inmueble y durante perdure la perturbación, de los derechos de que es titular la demandante sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.300-236006.
- ✓ Denegar a favor de los demandados el reconocimiento y pago de las mejoras, plantaciones y sementeras realizadas sobre el predio y las expensas invertidas, en el evento de que ellos lo soliciten.
- ✓ Condenar a la parte demandada en gastos y costas del proceso.

Las anteriores pretensiones las sustentó la accionante en los siguientes,

## HECHOS:

- Sostiene que el señor EDUARDO HERRERA MALDONADO (q.e.p.d.) falleció el 03 de enero de 2014, según consta en el registro civil de defunción adjunto a la presente demanda.
- Refiere que como consecuencia de su fallecimiento, por ministerio de la ley, se defirió su herencia a quienes que por mandato de ley están llamados a recogerla que para el caso concreto corresponde a sus hijos a saber: Luz Irene Herrera Rodríguez, Benjamín Herrera Rodríguez, Flor María Herrera Rodríguez, Deyanira Herrera Rodríguez, David Herrera Monares y Samuel Herrera Monares.
- Aduce que el inmueble denominado Villa Luz, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.300-23006 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue adquirido por el señor Maldonado Herrera, en el año de 1996, a título de compraventa que sobre tal derecho hiciera al señor Gilberto Gómez, según consta en la escritura pública No.1246, emitida por la Notaría Segunda del Circulo de Bucaramanga, en abril de 1996 y registrada al folio el 24 de mayo del precitado año, conforme se evidencia de los documentos adjuntos al libelo.
- Anuncia que desde la fecha de compra a la que se hizo referencia en el punto anterior, se registró el gravamen de afectación a vivienda familiar, acto en el cual intervinieron el señor Eduardo Herrera Maldonado y la señora Azucena Monares Suarez.
- Destaca que el fallecimiento del señor Maldonado Herrera, estuvo determinado por una enfermedad persistida que motivó su permanencia hospitalaria de manera

ininterrumpida, en la E.S.E. Hospital Universitario de Santander, durante el lapso comprendido entre el 24 de noviembre de 2013 hasta el día de su muerte.

- Manifiesta que el 10 de marzo de 2014, se disponía junto con sus hermanos a realizar los actos necesarios para llevar a cabo la sucesión notarial, siéndole informada de una supuesta venta, que en su momento se adujo por los demandados Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, había realizado su padre a favor del también demandado Jairo Pinzón Gómez.
- Señala que, desde el 10 de marzo de 2014, en presencia de unos uniformados de la Policía Nacional, solicitó a los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, quienes se encontraban iniciando labores de deforestación y construcción artesanal en el bien tantas veces descrito, cesaran los actos de perturbación por ellos ejercidos en el inmueble, previéndoles en el sentido de no estar dispuesta a reconocer mejoras o expensas que a su costa u orden se realizaran en el inmueble.
- Afirma que ante la respuesta obtenida a la petición a la que se alude en el punto anterior, referente a que los demandados afirmaron ser nuevos dueños, se les informó que se trataba de un acto ilegal exhibiéndoles la escritura y el folio de matrícula que certifica la propiedad en cabeza del señor Herrera Maldonado, sobre quien les informó había permanecido hospitalizado desde el mes de noviembre hasta la fecha de su muerte.
- Alude que constancia de lo expuesto, y con aquiescencia de todos los participantes, se suscribió acta de compromiso según la cual, se acordó entre otros aspectos “*parar*

*cualquier obra mientras la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga defina sobre la tenencia del predio*”, ello según consta en la anotación realizada el 10 de marzo de 2014, en la minuta del libro de población del CAI Café Madrid.

- Sostiene que conforme al folio de matrícula No.300-236006, el 27 de diciembre de 2013, se corrió en la Notaría Única de Lebrija Santander, escritura pública No.742 según la cual se dispuso cancelar la afectación de vivienda familiar y transferir por acto de compraventa el derecho de dominio y propiedad del señor Eduardo Herrera Maldonado, al demandado Jairo Gómez Pinzón, la cual se inscribió en el folio el 27 de febrero de 2013.
- Resalta que la escritura pública No. 742, a la que se hizo referencia en el punto que antecede, carece de legalidad y por tanto es ineficaz para el mundo jurídico, toda vez que para dicho trámite se suplantó a los señores Eduardo Herrera Maldonado y Azucena Monares Suarez, valiéndose de terceras personas -supuestos vendedores-, que presentaron cédulas de ciudadanía falsas, donde las huellas dactilares, las fotos y las firmas de los comparecientes no guardan identidad con los documentos verdaderos, según consta en las fotocopias de los documentos suministrados, en la oficina notarial en donde se realizó la compraventa.
- Afirma que, para el 26 de diciembre de 2013, fecha en que se suscribió la escritura pública No. 742, el señor Eduardo Herrera Maldonado se encontraba internado en la E.S.E. Hospital Universitario de Santander, con ausencia de capacidad, discernimiento que lo aquejaba, como consta en la historia clínica.

- Predica que como consecuencia propia, e irrefutable de lo antes anunciado, se afirma la nulidad de los actos notariales 816 y 1154, llevados a cabo ante la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, en la fecha del 12 y 26 de febrero de 2014, donde actúan como compradores los demandados Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, en cuanto los actos que anteceden se derivan de un acto de registro efectuado en contravía de los requisitos que el ordenamiento jurídico establece para la efectividad y legalidad de los negocios jurídicos.
- Refiere que el 12 de marzo de 2014, los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, procedieron a solicitar el registro de las escrituras 816 y 1154, expedidas por la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, como consta al folio de matricula No.300-236006.
- Anuncia que el 14 de marzo de 2014, se instauró denuncia ante la Fiscalía General de la Nación, por los delitos de falsedad en documento privado en concurso con Falsedad Personal, investigación que para la fecha de presentación de la demanda se encuentra adelantando.
- Manifiesta que así mismo se instauró demanda policiva, solicitando el amparo a la propiedad y el derecho de posesión, a fin de suspender la perturbación por parte de los demandados, diligencia que correspondió a la Inspección Primera de Policía de Girón, en donde se rechazó de plano, como consta en auto del 04 de abril de 2014.
- Relata que el 09 de abril de 2014, instaló en el predio tantas veces anunciado, un aviso publicitario en el cual se indicó que el “*predio objeto de la perturbación no está en venta y pertenece a los herederos de Eduardo Herrera Maldonado*”,

motivo que generó parte de los demandados Acosta Max y Gamboa Gordillo, requerimiento ante la Inspección de Policía de la Casa de Justicia sector Norte de esta ciudad, conforme da cuenta el acta del 22 de abril de 2014.

- Destaca que a pesar de lo expuesto, los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, han continuado los actos de perturbación en el inmueble objeto de esta causa, realizando quema de los árboles, incluido los mandarinos y los naranjos que allí existían, e instalando cercas, sembradíos en un terreno del cual son titulares por derecho propio los herederos del señor Eduardo Herrera Maldonado.
- Por último, señala que previo al fallecimiento del señor Eduardo Herrera Maldonado, ostentaba la calidad de tenedora legítima del inmueble objeto de la presente causa, según consta en el contrato de arrendamiento, por ella celebrado en el mes de enero de 2013, el cual se allega al libelo.

### **III. ACTUACION PROCESAL**

En la presente acción se llevaron a cabo las siguientes actuaciones procesales:

- Mediante providencia del 11 de agosto de 2014, se admitió la demanda incoada y se ordenó notificar a la parte pasiva de la acción.
- Los demandados se notificaron del auto admisorio así: Javier Acosta Max en forma personal el 23 de octubre de 2014 y Hugo Gamboa Gordillo por conducta concluyente el 08 de septiembre de 2015, quienes presentaron contestación de la demanda y excepciones frente a las

pretensiones impetradas. De otro lado, el demandado JAIRO PINZON GOMEZ fue notificado personalmente por intermedio de curador ad-litem el 26 de septiembre de 2019, quien contestó la demanda sin proponer excepción alguna.

- Mediante auto del 04 de octubre de 2016, se admitió la denuncia de pleito, promovida por JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO en contra de JAIRO PINZON GOMEZ.
- El auto que admite la denuncia de pleito fue notificado al citado en forma personal por intermedio de curador ad-litem el 08 de septiembre de 2017, quien no propuso oposición alguna, ni excepción frente a la denuncia planteada.
- El 12 de marzo de 2020, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, fijación y saneamiento del proceso, teniendo en cuenta que el presente proceso se encuentra dentro del régimen de transito de legislación conforme a los parámetros del Art. 625 del C. G. del P.
- Dentro del presente asunto, se había proferido sentencia, la cual fue declarada nula, por parte del superior funcional - Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga-, mediante providencia del 24 de enero de 2019, nulidad que surtía efectos a partir del 04 de octubre de 2016 inclusive.
- Por auto del 22 de 2018 complementado por auto del 18 de noviembre de 2020, en virtud de la declaración de nulidad procesal, decretada por el superior funcional, se realizó por parte de esta instancia judicial, pronunciamiento frente a los medios de convicción solicitados por las partes y se fijó fecha para audiencia de instrucción y juzgamiento que trata el Art. 373 del C. G. del P.

- El 09 de marzo de 2021, se llevó a cabo la audiencia de instrucción la cual fue suspendida en virtud e problemas de conectividad por parte del titular de este Despacho Judicial, continuándose la misma el 21 de mayo del presente año, en donde se recaudaron los alegatos de conclusión de las partes y haciendo uso de la potestad otorgada por el Art. 373 del C. G. del P., se anunció el sentido del fallo, dejando claridad que la sentencia se proferirá por escrito, conforme a la facultad que otorga la norma en mención.

#### **IV. CONTESTACION A LA DEMANDA**

##### **4.1. Contestación de Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo**

Conforme se anunció en el acápite que antecede, el apoderado de los demandados JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO presentó escrito de contestación y excepciones, aduciendo lo siguiente:

Refiere que frente a las pretensiones se opone a su prosperidad, aduciendo que los actos realizados mediante los documentos públicos anunciados en el libelo, -escrituras públicas- están garantizados de fe y legitimidad, así como se hallan investidos de la presunción de verdad, propia de los funcionarios públicos.

Señala que los señores JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO, adquirieron el inmueble denominado Villa Luz, mediante escritura pública No.816 de 02 de febrero

de 2014, de la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, de buena fe, exenta de cualquier culpa que se les pueda imputar. Resalta que cuando se hizo la compra, ésta se realizó con la persona que tenía el título traslativo de dominio y por ende la facultad para enajenar conforme a los preceptos del artículo 768 del C. C., y quien además tenía la posesión y tenencia del bien inmueble objeto de negociación.

Aduce que las escrituras públicas No.742 de la Notaría Única del Círculo de Lebrija, 816 y 1154 de la Notaría Séptima de Círculo de Bucaramanga, nacieron a la vida jurídica cumpliendo con todas las ritualidades de la ley y obrando de buena fe, exenta de cualquier culpa que se le pueda imputar, destacando que cuando se iba a adquirir el bien, se realizó un estudio del certificado de tradición y libertad, como se visitó el predio que se prometió en venta, del cual se pudo corroborar, que el señor Jairo Pinzón, era quien tenía la posesión y un justo título.

Afirma que el lote de terreno al momento de su compra se encontraba en un estado de abandono, sin ninguna clase de siembra de arboles frutales, como tampoco vivienda, lo único que existía en una zona con vegetación como se puede observar en las fotografías que anexan al expediente, aunado que la supuesta perturbación anunciada en el libelo, es inexistente puesto que son compradores de buena fe.

Propone como excepciones las siguientes:

- **Existencia de la regla nominada “Error Communis Facit Jus” o error común que hace derecho en cabeza de Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, respecto de la negociación contenida en la escritura No.816 del 12/2/2014 de la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, aclarada mediante escritura No.1154 del 26/2/2014 de la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, respecto de la adquisición del inmueble con matrícula 300-236006.**

Sustenta la excepción titulada, en el hecho que se debe aplicar el concepto de buena fe exenta de culpa, y para con ello proteger actos que son producto de un error invencible, común a muchos y donde la simple apariencia se convierte en realidad, para lo cual se exigen ciertos requisitos, lo que uno a uno cumplió los demandados excepcionantes.

Refiere, que se debe partir del Art. 768 del C. C., que establece la buena fe, determinándola como *“la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio”*, de manera que los títulos traslaticios de dominio, enmarcada en la buena fe, supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude, ni otro vicio en el acto o contrato.

Señala que la buena fe, es la antesala a la regla del error communis facit jus, y que esta a su vez da origen a la teoría o regla que *“el error común hace derecho”* en donde se exige los siguientes requisitos:

- i.) Que se trate de un error generalizado, es decir de un error no universal, pero si colectivo y que para el caso en concreto se evidencia, en la circunstancia concreta que los demandados partieron del hecho de negociar con quien se decía ser el dueño del inmueble, esto es, el señor Jairo Gómez Pinzón, dándose para tal efecto como antesala el aviso publicitario realizado en el diario Vanguardia Liberal, de fecha 09 de febrero de 2014, en la página de clasificados de Venta de Cabañas y Parcelas, en donde se realizó la siguiente publicación *“Bocas, parcela 8 hectáreas, agua, luz, informes 3167182913”*.

Afirma de igual manera que sus mandatarios, le solicitaron previamente al señor Jairo Gómez Pinzón, el certificado de libertad y tradición del inmueble, con el fin de ratificar lo dicho por el vendedor, como también la visita al predio que se estaba vendiendo, el cual se hizo observando el inmueble cuidadosamente, de igual manera el vendedor, en la visita al predio, el 10 de febrero, muestra el plano del mismo expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde muestra los linderos del bien, al señor Hugo Gamboa y Moisés Acosta, quien lo estaba acompañando, verificando de esta forma que era el dueño y poseedor del dicho lote de terreno.

- ii.) Que el error haya sido invencible, esto es que hasta los hombres más prudentes y avisados no habría

cometido y moralmente imposible de evitar. Destaca que fue invencible para los demandados, por cuanto le era humanamente imposible adentrarse a más requisitos de fondo, pues ya habían estudiado el folio de matrícula inmobiliaria y no aparecía limitación alguna, ni pendientes, aunado a que, efectivamente antes de negociar el bien, se exhibió el folio de matrícula No.300-236006, en donde se extractaba que el predio era de propiedad del señor Jairo Gómez Pinzón, y estaba en su posesión lo cual se comprobó al momento de realizar la visita al predio denominado Villa Luz, el 10 de febrero de 2014, por parte del señor Hugo Gamboa Gordillo y Moisés Acosta, quien lo acompañó.

Afirma igualmente que de la muerte del señor Eduardo Herrera Maldonado, en fecha 02 de enero de 2014, según se muestra en el registro civil de defunción de la Registraduría Nacional del Estado Civil de Bucaramanga, no se tenía conocimiento, ya que en el certificado de libertad y tradición del inmueble, no se registra ninguna nota sobre sucesión alguna, ni tampoco se visualizó al momento de la visita al predio persona diferente al señor Jairo Gómez Pinzón, como propietario del lote de terreno Villa Luz, por el contrario se tuvo certeza que este era el dueño y ello se cristalizó con la compra del lote de terreno el cual fue adquirido en legal forma ante la ley.

Destaca que la publicidad, como punto axial, sería la liquidación de la sucesión de la herencia inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, ya que tratándose de inmuebles según lo plasmado en el Decreto 1250 de 1970 Art. 2º, están sujetos a registro, entre otros. La adjudicación que sería entratándose de una sucesión y precisamente por este descuido de la demandante, se prestó para que naciera esta situación, aunado a que nunca ejerció la posesión sobre el lote, al punto que ningún vecino la reconoce en el sector como tal, pues su aparición se hizo el 10 de marzo de 2014, en el predio aduciendo a los señores Hugo y Javier que el predio era de propiedad del señor Eduardo Herrera, para lo cual le informa que ellos son los propietarios de dicho lote, por compra que hiciera al señor Jairo Gómez.

Sostiene que en el presente caso, nunca hubo aplicación del Art. 757 del C. C., pues la herencia no se ha definido, y cuando los demandados que representa prometieron comprar el lote de terreno objeto del proceso, esto es, el 12 de febrero de 2014, previo la obtención del folio de matrícula inmobiliaria no existía asomo alguno de posesión por parte de la demandante, en otras palabras, debería aparecer en el folio de matrícula inmobiliaria No.300-236006 el derecho de dominio en cabeza de la demandante, precisamente o quién para efecto hubiese legitimado su derecho, es así que se observa la anotación No. 4 del certificado de libertad y tradición, la tradición del

inmueble a favor del señor Jairo Pinzón Gómez desde el 27 de diciembre de 2013, fecha en la cual se realizó lo respectivo en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Resalta que al adquirir los demandados que representa, el lote, nunca como se ha dicho, se conoció como anterior propietario a persona diferente como fuese el señor Jairo Pinzón Gómez, por cuanto ninguna otra persona disímil a este tenía la posesión del bien.

- **Que esa situación de apariencia de legalidad esté probada en hechos, situaciones o documentos cuyo vicio no sea posible de advertir con la diligencia cuidado propios de un buen padre de familia.**

Sustenta este medio exceptivo en la circunstancia, que sí está respaldada la situación de titularidad de dominio en cabeza del señor Jairo Pinzón Gómez, pues efectivamente estaba inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria bajo la anotación No. 4, el cual fue registrada la escritura pública No.742 del 26 de diciembre de 2013 de la Notaría Única de Lebrija, registrada el 27 de diciembre del año en mención, fecha en la cual se inscribió la tradición a su favor, en razón a la compraventa que le hizo a Eduardo Herrera Maldonado, sin que hasta la fecha existiera anotación alguna que impidiese la transferencia del dominio, aunado a que se verificó, y así se probará que sí era el vendedor quien tenía la posesión, y tenencia a título de señor y dueño, en forma pública, y por ello el 10 de febrero al realizar el señor Hugo Gamboa y Moisés Acosta, la visita al predio junto con el

vendedor Jairo Pinzón, se verificó el certificado de tradición, así como linderos según carta catastral, documentos que mostraban como propietario y poseedor de dicho bien al señor Jairo Pinzón.

Señala que es así, pues al realizar el negocio se procedió a registrar la escritura No.816 del 12 de febrero de 2014, ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, según anotación No. 5 y mediante escritura No. 1154 del 26 de febrero de 2014, se aclaró el primer documento público en mención, quedando el lote registrado a nombre de sus poderdantes, por tanto era imposible advertir con diligencia y cuidado todos los actos propios que un buen padre de familia, hubiese hecho para proteger a su prole, máxime cuando entre la tradición del antecesor Jairo Pinzón Gómez, no había inscripción alguna que impidiese la circulación o transferencia de la propiedad, dominio y posesión, aunado que conforme al Art. 43 del Decreto 1250 de 1970, ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a registro tendrán merito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, por lo que era totalmente inhumano prever actuares inalcanzables que se escapan totalmente a la previsión y malicia que puede tener un buen padre de familiar, para prever la culpa así sea leve o levísima, pues nadie esta obligado a lo imposible.

- **Que la conducta de quien resultó perjudicado con la situación de aparente legalidad este respaldada por una buena fe del particular no simplemente presunta, sino probada, permanente y no transitoria, paradigmática sin**

**sombra de mácula. Es esa buena fe, la que permite que se cree el derecho en donde normalmente no existía y correlativamente, se extinga en quien verdaderamente era su titular.**

Afirma como sostén de la excepción en mención, que la situación de Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, sí encaja dentro de este requisito o elemento para la prosperidad de esta excepción, basada en esta regla o teoría, por cuanto realizaron todos los actos que un buen padre de familia hiciese para proteger a su hijo por cuanto: Sabían que en tratándose de inmuebles debían estudiar el folio de matrícula inmobiliaria, lo cual se hizo en fecha del 10 de febrero de 2014, cuando se habló del negocio y se verificó la existencia del lote de terreno, para lo cual se hizo la visita por parte del señor Hugo Gamboa Gordillo junto con el señor Moisés Acosta Max y el vendedor Jairo Pinzón Gómez, al lote de terreno denominado Villa Luz, corroborando el aviso publicado por Vanguardia Liberal, en donde se ofreció la venta de dicho bien el 09 de febrero de 2014, es así que al cristalizar el negocio se firmó la escritura de compraventa el 12 de febrero de 2014, en la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, es decir, se cumplía con el requisito exigido por sus poderdantes.

De otro lado se indagó y confirmó con los vecinos del sector cuyas declaraciones se recepcionaran, que el señor Jairo Pinzón Gómez, era quien mantenía la posesión de dicho predio distinguido con matrícula inmobiliaria No.300-236006.

Refiere que precisamente por tener certeza de haber adquirido el inmueble con total transparencia, inician las labores para la adecuación del lote de terreno denominado Villa Luz, con la quitada de maleza, cercando, sembrando cítricos, criadero de pollos, realizando una construcción de una casa artesanal y realizándose una seria de mejoras al inmueble.

Destaca que mientras se realizaron por parte del señor Javier Acosta Max y Hugo Gamboa, todos los estudios y prevenciones para realizar la compraventa la parte actora, estuvo totalmente callada, sin actuación alguna en defensa de su derecho, quieta y oculta, al punto que no realizaron posesión alguna del predio, que tampoco han adelantado juicio de sucesión para legitimar su derecho y si pretende ahora hacer valer un derecho que está totalmente débil y enervado, perjudicando a quien sí previo estudio y análisis del folio de matrícula inmobiliaria, como por visita del predio observó el mismo y lo adquirió de buena fe.

- **Que la situación no esté regulada expresamente por una ley interpretativa que imponga soluciones diferentes a la que resultarían de la aplicación de la doctrina (C.S.J. Sentencia del 24 de enero de 1983).**

Manifiesta que no existe en la legislación Colombiana, una norma sustancial o de procedimiento adjetivo, que permita adecuar la situación que ocupa la atención en este proceso, como fue consentir en el pecado original, pues no cometieron los aquí demandados, ni siquiera culpa leve, ya

que la parte pasiva, desplegó todas las previsiones posibles habidas y por haber en tratándose de compraventa de inmuebles, verificando de quién era la propiedad con el certificado de libertad y tradición del lote de terreno con matrícula inmobiliaria No.300-236006, realizando la visita al predio, y es por esto que la jurisprudencia por ser fuente auxiliar del derecho, es que se pide que se aplique a favor de los demandados que representa, la existencia de la regla o teoría del error común hace derecho, establecido como desarrollo del Art. 8 de la Ley 153 de 1887.

- **Inexistencia de posesión, al menos un momento siquiera en cabeza de la demandante, bajo los preceptos del Art. 762 del C. C.**

Refiere que la parte demandante, nunca ha tenido posesión alguna sobre el lote de terreno denominado Villa Luz, ubicado en el Municipio de Girón, identificado con matrícula inmobiliaria No.300-236006, conforme lo dispone el Art. 762 del C.C., de manera que al ser así, la posesión ha sido ejercida por personas diferentes a la parte actora, en este proceso, quienes han mostrado el animus y el corpus que son los elementos o atributos de la posesión sobre una cosa determinada, en este caso sobre el lote en mención.

- **Suma de posesiones, como adquirientes de total buena fe, en cabeza de Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo.**

Anuncia que el Art. 778 del C. C., permite la suma de posesiones, bien sea a título universal o singular, configurándose en este caso la segunda en mención, la cual sido de total buena fe, pues si bien el 26 de diciembre de 2013, se adquirió el dominio y titularidad sobre el inmueble con matrícula No.300-236006, por parte del señor Jairo Pinzón Gómez, siendo ésta registrada en el folio de matrícula inmobiliaria en la anotación No. 4, también es cierto, que se adquirió y recibió la posesión real y material sobre la cosa que adquirieron los demandados que representa, en fecha 12 de febrero de 2014, al momento de realizar la compraventa, es así que se ha ejercido el animus y corpus en forma pública, quieta, tranquila y pacífica, y es así que los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa, han cuidado el predio, desyerbado, encerrarlo, realizar siembras y protegiendo de cualquier invasión a su propiedad como se demuestra de las fotografías allegadas.

- **Reconocimiento de poseedores de total buena fe, así como reconocimiento de mejoras y derechos de retención a estas en cabeza de Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, las que deberá devolver en pesos debidamente indexados.**

Aduce que la institución descrita en el título de la excepción se ejerce con fundamento en el Art. 970 del C. C., las que fueron levantadas a expensas de los demandados que representa, a partir del 12 de febrero de 2014, y que se avaluaran consistentes en: i.) Limpieza de lote de terreno, encerramiento en alambre de púas y postes, ii.) Siembra de

arboles cítricos como limón, diferentes clases de mandarinos, como también lechosa, plátano, piña, mango y demás frutos que se encuentran sembrados. iii.) Hechura casa artesanal, iv.) Corras para gallinas y v.) Los gastos de mantenimiento de la finca o lote de terreno Villa Luz, como son pago de jornales, compra de abonos y fertilizantes.

Sostiene que es la inversión realizada por los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa, en las mejoras de lote de terreno ascienden a un proceso de \$45.000.000

- **La Genérica conforme a lo establecido en el Art. 306 del C. de P. Civil.**

#### **4.2. Contestación de Jairo Pinzón Gómez.**

El demandado Jairo Pinzón Gómez, estuvo representado por curador ad-litem, quien al momento de contestar la demanda manifestó que no le constaban los hechos descritos en el libelo y que frente a las pretensiones incoadas, se estaba a lo probado en el expediente.

### **V. DE LA DENUNCIA DE PLEITO**

Los demandados Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, denuncia el pleito al señor Jairo Pinzón Gómez, sustentado en los siguientes,

#### **5.1. Hechos:**

- ✓ Afirma que para el 09 de febrero de 2014, el señor Hugo Gamboa, se enteró por medio del periódico Vanguardia Liberal, sobre la venta del predio ubicado en la jurisdicción de Bocal el cual decía lo siguiente: “*Bocas parcela 6 hectáreas, agua, luz, informes al teléfono 3167182973*”, por lo que procedió a llamar al abonado ya descrito, en donde fue atendido por el señor Jairo Pinzón, quien procedió a brindar información y se ofreció para enseñarles el lote de terreno en venta.
  
- ✓ Sostiene que para el 10 de febrero de 2014, procede el señor Jairo Pinzón a confirmar vía telefónica si se iba a hacer presencia para verificar el estado del inmueble que se pretendía vender, para lo que se le confirmó el desplazamiento del señor Hugo Gamboa Gordillo.
  
- ✓ Manifiesta que estando en el sitio acordado esto es, el lote de terreno denominado Villa Luz, procedió el señor Jairo Pinzón, a enseñarles a los señores Hugo Gamboa Gordillo y a quien lo acompañaba Moisés Acosta Max, el predio, así como también el certificado de tradición y libertad del inmueble, junto con un plano expedido por el IGAC, donde se describían los linderos del mismo, como también la correspondiente escritura pública donde figuraba él como propietario del bien.
  
- ✓ Refiere que para ese momento el señor Jairo Pinzón Gómez, procede a indicarles a Javier Acosta Max y Hugo Gamboa, que la venta del bien inmueble asciende a la suma de \$45.000.000, a lo que los posibles compradores hacen una contraoferta, indicando que ofrecen la suma de

\$10.000.000, más un lote que se entregaría como dación en pago, así las cosas llegan a un acuerdo por la suma de \$23.000.000, comprometiéndose a entregar la suma de \$11.000.000 en efectivo y los restantes \$12.000.000 se le hacía entrega del lote de terreno de 105 metros cuadrados aproximadamente, sobre una franja de terreno rustico denominado lote 3 y actualmente en posesión de Hugo Gamboa Gordillo, el cual se encuentra ubicado en el municipio de Girón.

- ✓ Afirma que el 07 de febrero de 2014, se celebró documento de compraventa del inmueble prometido como dación en pago por valor de \$12.000.000, entre Hugo Gamboa Gordillo y Jairo Pinzón Gómez.
- ✓ Anuncia que para el 12 de febrero de 2014, se realizó la firma de la escritura de compraventa No.816 en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, del lote denominado Villa Luz, prometido en venta por parte del señor Jairo Pinzón a los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, acto notarial que fue protocolizado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, el cual posteriormente fue aclarada.
- ✓ Destaca que entre las obligaciones del prometiende vendedor (aquí denunciado en pleito), y demandado en el proceso, esta la de salir al saneamiento de lo vendido, conforme a las leyes civiles que el ordenamiento sustancial regla en los Arts. 1893 a 1913 del C. C., en donde se contempla un término de cuatro años para la prosperidad de esta acción.

- ✓ Afirman que una vez obtenida la posesión real y material del inmueble, procedieron a ejercer actos de señores y dueños en forma publica, pacifica y para lo cual iniciaron labores de limpieza y de cultivo en el predio.
- ✓ Refieren que el 10 de marzo de 2014, se encontraban laborando en el lote de terreno denominado Villa Luz, cuando se presentó la señora Irene Herrera, con dos agentes de policía, manifestando que el bien inmueble era de su propiedad porque el mismo le había pertenecido a su padre y que éste nunca lo había vendido, por lo procedieron a comunicarse con el señor Jairo Pinzón Gómez, a quien se enteró de la situación, quien argumentó que no existía ningún problema pues el acto de venta realizado se encontraba dentro de la legalidad.
- ✓ Resaltan que días después, la señora Irene Herrera compareció nuevamente con dos policías, colocando una valla a la entrada de la finca, donde indicaba, que el terreno no se vendía y que pertenecía a la familia Herrera Maldonado, razón por la cual fue citada el 09 de abril de 2014, a la Inspección de Policía Urbana casa de Justicia Norte, para que se presentara el 22 de abril de 2014, firmándose en la audiencia realizada acta de compromiso y convivencia ciudadana.
- ✓ Aduce que el 23 de octubre de 2014, el señor Javier Acosta Max fue notificado por parte del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Bucaramanga, de la demanda ordinaria de menor cuantía instaurada por la señora Luz Irene Herrera

Rodríguez en su contra y de Hugo Gamboa y Jairo Pinzón Gómez, en la cual solicitan la nulidad absoluta de la escritura de compraventa No.742 del 26 de diciembre de 2013 de la Notaria Única de Lebrija, registrada en la anotación No. 3 del folio de matrícula del inmueble No.300-236006, así como la nulidad de los documentos públicos registrados a continuación de la anotación en mención, destacando que fue a partir de la contestación de la demanda, en que se da inició a la incertidumbre total sobre lo comprado.

## **5.2. Pretensiones de la Denuncia de Pleito**

Persigue mediante la denuncia de pleito planteada, que se ordene al señor JAVIER PINZON GOMEZ, al pago de las siguientes sumas de dinero a favor de JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO.

- i.) El precio pagado por la compraventa del lote de terreno denominado Villa Luz, en cuantía de veintitrés millones de pesos (\$23.000.000), los cuales deberán ser indexados a valor presente hasta el día en que se reintegre dicho valor.
- ii.) El valor de las mejoras, también indexadas y/o actualizadas a valor presente y que se probaran dentro del proceso originario, dentro del cual se ejerce esta denuncia de pleito, las cuales se realizaron desde el 26 de febrero de 2014.

Ahora bien, respecto del trámite de la denuncia de pleito, este quedó relacionado en el acápite de “*Trámite Procesal*” por lo cual se debe remitir a dicho ítem al respecto.

## VI. TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES

La parte demandante dentro de término de ley describió el traslado de las excepciones, pronunciándose así:

Frente a la excepción titulada “*Existencia de la regla nominada error communis facit jus*”, señala que la misma carece de sustento fáctico y jurídico, ya que los elementos bajo los cuales se estructura la acción invocada se hallan plenamente demostrados, pues que se encuentra acreditado que el acto jurídico de cancelación de la afectación de vivienda familiar con que se hallaba afectado el inmueble y el acto de compraventa, inscrita en el folio en favor de los demandados carece de legalidad, afirmación que se sustenta además de la prueba documental obrante a la foliatura, en los soportes adjuntos mediante los cuales se demuestra la investigación penal originaria en los mismos hechos seguida con Jairo Pinzón, quien se halla recluido en centro carcelario.

Destaca que el error que se aduce en el escrito de contestación deriva de una ilicitud, la cual es ampliamente conocida por la parte demandada, desde el 10 de marzo de 2014, cuando se les informó sobre la irregularidad cometida al tiempo que se les requirió para que cesaran la perturbación a la posesión del bien, que hasta hoy ocupan los demandados, valiéndose de los actos sobre los cuales se solicita la nulidad, todo lo anterior se sustenta probatoriamente, con los medios de convicción allegados a la demanda.

Resalta, que la historia clínica aportada y el registro de defunción del señor Eduardo Herrera Maldonado, dan cuenta que el acto jurídico que precede a la adquisición del predio por parte de los demandados, es a todas luces ilegal y por tanto sin capacidad para generar derechos reales en cuanto a los titulares de la afectación y del derecho real, ya que fue suplantado para el otorgamiento de la primera escritura a partir de la cual se invoca la presente acción judicial, por tanto el error, alegado ha de tenerse en cuenta que no es de aquellos generalizados, como tampoco invencibles, primero porque a los compradores, obligaba conocer el valor real del bien para la fecha de adquisición del mismo, circunstancia que deslegitima lo argumentado en tal sentido, máxime cuando tan siquiera aporta contrato de compraventa y, en segundo lugar, porque de haber indagado a los vecinos residentes y colidantes del inmueble adquirido, habían infirmado el dicho de quien les ofreció transferirlo a título de compraventa.

Manifiesta que a lo anterior se suma que la apariencia de legalidad no está dada por encontrarse registrado como propietario Jairo Gómez Pinzón, quien ofreció vender y de quien conoce la parte demandada, a instancia de la demandante, que se instauró proceso por los delitos de falsedad documental y suplantación personal, hallándose recluido en la cárcel modelo por los que dieron origen a la inscripción de las anotaciones No. 03 y subsiguientes del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-236006. Además, el inmueble nunca estuvo deshabitado o abandonado, pues como se acredita con la prueba documental, se concedió contrato de arrendamiento sobre el mismo.

Afirma que si en gracia de discusión se coteja la conducta de quienes resultaron perjudicados con la situación de aparente legalidad, de la cual no nace derecho alguno, en ello se destaca que desde el inicio se solicitó a los demandados, cesar los actos de perturbación al tiempo que se les requirió para que entregaran el inmueble, así como se acudió a distintas instancias y autoridades judiciales para que se investigara de las irregularidades e ilicitudes en que descansan las anotaciones objeto de registro al folio de matrícula inmobiliaria, así como para preservar los derechos que le asisten en su calidad de heredera legítima, en tanto que la buena fe, argumentada por la parte demandada, no puede invocarse como permanente, pues a tan solo días de haberse inscrito el acto de venta fueron informados sobre la ilicitud e ilegalidad configurada.

Frente a la excepción de inexistencia de posesión, al menos aun en momento siquiera en cabeza de la demandante bajo los preceptos del Art. 762 del C. C., señala que el predio nunca estuvo abandonado, pues como lo acredita la prueba documental, se entregó el bien en arrendamiento, que si bien dicho convenio concluyó de manera anticipada, según consta en los documentos de pago y paz y salvo, lo cierto es que derivaba posesión sobre el mismo.

En cuanto a la suma de posesiones, sostiene que los soportes que sirve de base para incoar esta acción judicial, resultan claro que la parte actora, ostenta la calidad de poseedor, de legítimo heredero y así también, que la posesión de los demandados descansa en un acto de ilicitud a que da lugar la nulidad y

restitución invocada, en consecuencia también esta excepción esta llamada al fracaso.

En cuanto al reconocimiento de mejoras, se opone por cuanto dicha solicitud no reúne las exigencias sobre la razonabilidad y verdad a que refiere el Art. 206 del C. G. del P.

## **VII. CONSIDERACIONES**

### **7.1. De la Competencia**

Ha de partir este Despacho Judicial por admitir su competencia para dirimir el presente litigio, si en cuenta se tiene las previsiones establecidas en el Código General del Proceso.

Lo anterior aunado al hecho de que los sujetos procesales ostentan capacidad para ser parte, a que lo extremos de la Litis se hallan representados judicialmente en debida forma, circunstancia esta configurativa de la capacidad procesal, y a que el aspecto formal del libelo se adecua a las previsiones legales, lo que permite predicar que se estructuran a cabalidad los presupuestos procesales, en consecuencia, resulta viable decidir el fondo de este asunto mediante sentencia estimatoria.

Aunado a lo anterior ha de decirse que las etapas del proceso se encuentran debidamente configuradas, en la medida que en la audiencia celebrada se llevó a cabo la fase de alegatos de conclusión, ello conforme da cuenta los C.D. de video y audio obrantes al expediente.

## **7.2. Problema Jurídico**

Se circunscribe a establecer si se encuentran probados los elementos fácticos determinados por el legislador y la jurisprudencia, que configuren la nulidad de los actos de cancelación de gravamen de afectación de vivienda familiar y de compraventa, contenidos en la escritura pública No.742 de la Notaría Única del Circulo de Lebrija, del 26 de diciembre de 2013, en caso afirmativo se deberá determinar lo referente a las compraventas posteriores y la restituciones que irradie la declaratoria de invalidez del precitado acto.

De igual manera, y como problema jurídico consecuente, y en caso de obtenerse respuesta afirmativa al anterior interrogante, se deberá establecer los efectos de la denuncia en pleito incoada.

## **7.3. Caso Concreto**

Conforme se puede evidenciar del acápite de antecedentes, así como del escrito de excepciones, encuentra esta instancia que el estudio del presente asunto, conlleva el análisis de diferentes institutos jurídicos, por lo cual para mayor comprensión se procederá a subtítular cada uno de ellos a fin de dar solución a los problemas jurídicos formulados.

### **7.3.1. De la Legitimación para incoar la pretensión de nulidad de los contratos relacionados en el libelo.**

Análisis de primer orden, refiere a establecer si se encuentra configurada la legitimación en la causa, tanto por activa como

por pasiva. En torno de este tema la jurisprudencia nacional y la doctrina, han ilustrado que la legitimación en la causa consiste, esencialmente, cuando de la activa se trata, en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está legitimada para pedir que, por medio de la jurisdicción, se le declare si tiene o no un derecho o si existe la relación jurídica pretendida en la demanda, en tanto que si a la pasiva se refiere, ser la persona que conforme a la ley sustancial tiene interés en oponerse a la pretensión que le enfrenta el demandante.

Es importante destacar que la legitimación en la causa no es condición o presupuesto de la acción. Es un fenómeno jurídico con evidente connotación en el campo del derecho sustancial, como que es presupuesto de la pretensión, de manera que su ausencia precipita sentencia de mérito o de fondo, aunque adversa a las aspiraciones del demandante. En relación con este tema se pronunció la H. Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos:

*“Lo concerniente a la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar el fondo del litigio, sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor... La falta de legitimación en la causa de una de las partes no impide al Juez desatar el litigio en el fondo, pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente el litigio, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio, para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo*

*indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame indefinidamente de quien no es persona obligada”* (tomado de la obra CURSO DE DERECHO PROCESAL del tratadista HERNANDO MORALES MOLINA undécima edición pág. 158)

Para el asunto de marras, se observa que quien demanda, esto es, Luz Irene Herrera Rodríguez, afirma ser heredera legítima de los derechos y acciones del señor Eduardo Herrera Maldonado (q.e.p.d.), quien falleció el 03 de enero de 2014; al respecto anexa para demostrar las situaciones jurídicas en mención, el registro civil de defunción expedido por el Notario Quinto del Circulo de Bucaramanga, de cuya lectura se extracta el fallecimiento al que se hizo referencia, de igual manera allega registro civil de nacimiento, debidamente autenticado por el Registrador Municipal del Estado Civil de Lebrija, que da cuenta del grado de parentesco que afirma tener con el señor Herrera Maldonado.

Ahora bien, para determinar si la aquí demandante se encuentra legitimada o no, para impetrar la acción de nulidad de la compraventa relacionada en el libelo, es importante antes de continuar con el estudio propuesto, determinar la clase de nulidad propuesta, ya que de ella deriva tal condición.

Al respecto observa esta instancia judicial que la actora, aduce la configuración de una nulidad por estructurarse causa ilícita e ilegalidad derivada de la suplantación acaecida, la cual se enmarca dentro del marco de nulidad absoluta a voces del Art. 1741 del C. C., de manera que

siendo así, se hace necesario remitirse al Art. 1742 de la obra en cita, que determina quien tiene la titularidad para incoar esta clase de pretensión, estableciéndose como tal aquella persona que tenga interés en ella.

Respecto al interés que establece la norma, ha de decirse que debe traducirse en un perjuicio actual, no contingente en padecer un daño patrimonial, derivado del acto o contrato afectado de invalidez, así las cosas, es concluyente predicar que el interés al que se ha venido haciendo alusión, se configura en el presente asunto, en la medida que al ser la accionante heredera de quien presuntamente fue suplantado como vendedor en la compraventa, se ve perjudicada, pues el bien, que se encontraba en cabeza de su progenitor, fue excluido del patrimonio sucesoral dada la compraventa que se ataca y por ende, disminuye el activo al cual tiene derecho a suceder, de manera que tal condición y hecho la legitima para incoar las pretensiones que se decidirán en la presente providencia, ya que demuestra un interés que se traduce en el perjuicio que fue acaecido con la celebración del acto presuntamente nulo, que no es otro, como ya se dijo que la disminución del activo sucesoral, en el cual como heredera tiene derecho.

Frente a la legitimación por pasiva, advierte este estrado que la misma igualmente se encuentra configurada, ya que se dirige la acción en contra de JAIRO PINZON GOMEZ, quien figura como comprador en la escritura pública de compraventa No. 742 del 26 de diciembre de 2013, de la

Notaría Única del Circulo de Lebrija, frente a la cual se erige la pretensión de nulidad absoluta, de manera que siendo el directamente afectado con una decisión que acoja las pretensiones impetradas, es evidente que se deba incoar la acción en su contra, siendo así las cosas como se dijo, se advierte con claridad que la legitimación por pasiva respecto del demandado Pinzón Gómez, se halla estructurada.

De otro lado y en lo que respecta a los demandados JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO, advierte este juzgador, que los precitados, ostentan la calidad de sub adquirentes del inmueble al que hace referencia la escritura pública No.742 del 26 de diciembre de 2013, de la Notaría Única de Lebrija, y a dicha conclusión se arriba de la lectura del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-236006, por tanto, es viable de ser demandados pues en esta acción se está ejercitando la acción real que otorga el Art. 1748 del C. C., y es que del contenido de la disposición en mención, se advierte claramente que existen dos pretensiones que puede incoar el demandante en presencia de un contrato afectado con nulidad, ya sea absoluta o relativa, y lo es: una acción personal y otra real, esta última que es la que importa para el estudio del punto bajo análisis, y es la que se dirige contra el actual poseedor, que para el caso de marras, lo son los señores Acosta Max y Gamboa Gordillo.

Y es que conforme lo ha anunciado la Corte Suprema de Justicia, estas acciones (personal y real), “...*integran el*

*mismo cuerpo de la sentencia, sin que la ley disponga que primero debe obtenerse un fallo de nulidad y luego otro juicio para obtener la restitución*.<sup>1</sup>, por tanto en materialización a los principios que informa el proceso y concretamente por economía procesal, es viable que se acumulen en un solo libelo, siendo la reivindicación una consecuencia propia de la prosperidad de la acción de nulidad, como aquí acaece.

Siendo así las cosas, esto es, que el bien fue transferido a un tercero como ocurre en el presente asunto, es viable en consecuencia dirigir la demanda contra este tercero sub adquirente, ya que existe una relación de causalidad, respecto de la declaración de nulidad, ya que deriva de ella, y se concreta al derecho que tiene la parte a ser restituida al momento antes de realizar el contrato afectado de invalidez, de manera que al ser los señores Acosta Max y Gamboa Gordillo poseedores, se encuentran legitimados igualmente para que la demanda se dirija en su contra.

### **7.3.2. De la nulidad del acto contenido en la escritura pública No.742 del 26 de diciembre de 2013, de la Notaría Única del Círculo de Lebrija.**

Sustenta la demandante su pretensión de nulidad del acto contenido en la escritura pública No. 742 del 26 de diciembre de 2013 de la Notaría Única de Lebrija, afirmando que el mismo carece de legalidad y por ende es ineficaz, ya que el señor Eduardo herrera Maldonado y Azucena

---

<sup>1</sup> Casación del 25 de junio de 1937, G.J. t.267, pag. 17 y del 17 de febrero de 1958, G.J. t. LXXX, pag. 50

Monares Suarez, fueron suplantados, valiéndose de terceras personas -presuntos vendedores- quienes presentando cédulas de ciudadanía falsas, estructuraron el acto negocial en mención, el primero de los mencionados quien fugía como propietario del bien inmueble relacionado en el precitado documento y que se identifica con folio de matrícula No.300-236006, y la segunda por cuanto a su favor se había constituido afectación de vivienda familiar en cuanto al bien ya descrito.

A fin de resolver el asunto bajo análisis, es importante destacar que el instituto jurídico citado como sustento de las pretensiones y que refiere a la nulidad contractual, se encuentra establecido en la Codificación Civil el Artículo 1740, el cual instituye que *“...Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa...”*.

Ahora bien, la misma normatividad civil, en el Art 1741, determina qué situaciones son las que generan nulidad absoluta o relativa, estableciéndose en las primeras las siguientes: i.) objeto ilícito, ii.) causa ilícita, iii.) actos y contrato celebrados por personas absolutamente incapaces y iv.) por la omisión del algún requisito o formalidad que la ley prescribe para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza y no a la calidad o estado de las personas y determinando como nulidad relativa *“...Cualquier otra especie o vicio”*, estableciéndose por la

doctrina<sup>2</sup> y jurisprudencia en esta clase de invalidez aquellos contratos realizados por relativamente incapaces, o en aquellos en donde el consentimiento está viciado por error, fuerza o dolo y los contratos a los que les falta un requisito exigido por la ley en consideración a las personas y no a la naturaleza del negocio mismo.

Ahora de bien de cara a los hechos esgrimidos por la apoderada de la parte demandante, los cuales ya fueron sintetizados en párrafos que anteceden, ha de decirse desde ya, por parte de este juzgador, que los mismos se encajan, en una de las causales de nulidad absoluta, y concretamente la referente a 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 que se materializa para el caso en concreto, en la ausencia o la falta de consentimiento, por lo que se debe realizar el estudio respecto de la configuración de la nulidad contractual alegada bajo dicha arista.

En este punto ha de decirse que a voces de la Jurisprudencia, desde memorables épocas se ha sostenido que *“...para que un contrato se forme y sea válido se requiere que concurren las siguientes condiciones:*

- 1. El consentimiento (ordinal 2º del art. 1502), que debe tener causa (inciso segundo del artículo 1524) y por objeto los de las obligaciones que está destinado a crear (art. 1517).*
- 2. La capacidad de las partes contratantes (ordinal 1º del art.*

---

<sup>2</sup> Las Nulidades en el Derecho Civil -Teoría General de la nulidad del acto y del negocio jurídico- Tercera Edición, Autor Fernando Canosa Torrado Tercera Edición Pag. 77-78

1502).

3. *La licitud del objeto u objetos de las obligaciones (ordinal 3º ibídem).*

4. *La licitud de la causa (ordinal 4º ibídem).*

5. *La falta de vicios del consentimiento (ordinal 2º ibídem).*

6. *El cumplimiento de ciertos requisitos o formalidades impuestos por la naturaleza del contrato o por la calidad o estado de las personas que lo celebran (art. 1500)..."*<sup>3</sup>.

Pues bien, siguiendo el derrotero propuesto, es importante desatacar que se determinó por parte de este juzgador, que la nulidad configurada se estructura como absoluta, en la medida, que al establecer la ley la falta de los requisitos o formalidades que la ley prescribe para el valor de ciertos actos en consideración a su naturaleza, hace referencia a la capacidad, consentimiento, causa, objeto y la solemnidad del negocio jurídico, ya que la carencia de los requisitos referentes a la calidad o estado de las personas que realizan el contrato porque sus condiciones requieren especial protección de la ley, produce nulidad relativa, determinándose en consecuencia los primeros como de orden objetivo y los segundo subjetivos, de manera que al hablarse de consentimiento puede decirse que difiere el hecho de predicarse el estado en que se encuentra el contratante, a cuando se omite la formalidad del consentimiento, por tanto al aludir de la omisión de éste requisito el contrato no es válido originando la nulidad absoluta.

Y es que, para el caso en estudio, como más adelante se explicará, se está frente a la carencia total de

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de agosto 20 de 1971, tomada de la página web de Legis.com, <http://nxt.legis.com.co/nxt4/firmMainContainer.aspx>.

consentimiento, pues se hizo figurar en la escritura de compraventa a una persona ausente, que ni siquiera tuvo conocimiento del negocio y se le fingió su firma, o en otros términos fue suplantada y a dicha conclusión se arriba conforme a la valoración de las pruebas recaudadas.

Al respecto, se allegó al expediente, en virtud de la orden proferida en el auto que decretó pruebas, dictamen dactiloscópico, que obra al archivo PDF 43 del cuaderno dos del expediente digital, realizado el 24 de septiembre de 2014, por la servidora de policía judicial Adriana Marcela Lenis Salazar, del Cuerpo Técnico de Investigación de la Fiscalía General de la Nación, cuyo objetivo era determinar a que persona corresponde la huella que aparece en la parte superior derecha de la firma de Eduardo Herrera Maldonado, en la escritura pública No.742 del 26 de diciembre de 2013, de la Notaría Única de Lebrija, llegando a la siguiente conclusión la experticia:

*“Dactiloscópicamente, se establece que la impresión dactilar que obra en la fotocopia de la cedula de ciudadanía a nombre de HERRERA MALDONADO EDUARDO C.C. 5.541.319 de la escritura pública 742 de la notaría única del circuito de Lebrija, **SE IDENTIFICAN**, con la impresión dactilar del dedo **INDICE DERECHO**, que obra en el informe de consulta WEB para preparación de la cédula de ciudadanía No.91.290.790 a nombre de **BARRAGAN ORTIZ NELSON** (expedida por la Registraduría Nacional del Estado Civil)*

*“La impresión dactilar que obra en el último folio respaldando la rúbrica y cédula de HERRERA MALDONADO EDUARDO c.c. 5.541.319, NO ES*

### *APTA para cotejo”*

De igual manera, dentro de la misma investigación penal, a la que se ha hecho referencia, se practicó el 29 de diciembre de 2015, otro dictamen, por parte del servidor Gustavo Montañez Sánchez, este con el objetivo de *“Realizar cotejo dactiloscópico entre la impresión dactilar que se encuentra al lado derecho junto al nombre de EDUARDO HERRERA MALDONADO, en la escritura 742, con las impresiones dactilares que se encuentran en el informe web a nombre de LUIS EDUARDO PINZON RAMIREZ...”*

Dictamen que obra al archivo 43 PDF del cuaderno dos del presente expediente digital, el cual arrojó como resultado el siguiente:

*“Dactiloscópicamente se establece que la impresión dactilar vista en la margen derecha del nombre EDUARDO HERRERA MALDONADO, del folio de escritura No.742, de fecha 26/12/2013, otorgada por la Notaría Única de Lebrija Santander, **SE IDENTIFICA**, con la impresión dactilar índice derecho de la tarjeta código de barras 330000421402V, que reposa en el Sistema AFIS a nombre de LUIS EDUARDO PINZON RAMIREZ, identificado con cédula de ciudadanía No.13.800.264, expedida en Bucaramanga”*

Respecto de los dictámenes en mención, ha de decirse que obran en el contenido de los mismos la descripción de los procedimientos técnicos empleados, así como el grado de aceptación por la comunidad técnico científica en lo referente a los procedimientos empleados, como los instrumentos empleados y estado de estos, la explicación

del principio técnico y científicos utilizados, ítems todos ellos valorados que conllevan, a predicar por parte de este juzgador, que los experticios, son precisos, claros, detallados, firmes y razonables para arribar a la conclusión que se llegó, teniendo en cuenta que se encuentran soportados en el informe gráfico, del cual se puede deducir en forma inteligible las inferencias que obtuvieron los servidores de policía judicial que realizaron cada uno de ellos, haciendo uso de medios comparativos véase el punto octavo (8) de cada uno de los dictámenes, de los cuales es posible predicar que conforme a lo allí dispuesto existe evidencia clara que la huella e identificación utilizada no corresponden con la asignada al señor Herrera Maldonado, dadas las cualidades fundamentales de las huellas dactilares, y concretamente a las crestas papilares que refieren científicamente a perennidad, inmutabilidad y diversiformidad, según lo anunciado en el experticio, además dichos dictámenes son minuciosos en cuanto a describir los procedimientos realizados para llegar a los conceptos arribados, y suministran a este juzgador el saber aplicado por cada perito, y lo justifican en el contenido del mismo, de manera que todo lo anunciado conlleva a tener como cierto lo allí determinado y acoger este juzgador las conclusiones expuestas en los mismos.

Antes de continuar, es necesario anunciar que si bien el primer dictamen, al que se hizo referencia, estableció que la huella impuesta en el documento público al que se ha hecho referencia, no era apta para cotejo, y el segundo sí la determinó como apto para tal fin, encuentra este juzgador

que no existe contradicción entre los dos dictámenes, contrario a ello, se complementan, ello en la medida que en el primer experticio, no se conceptuó de si era o no la huella impresa en el documento la del señor Herrera Maldonado, si no que se determinó por parte del perito, que no era apta pero para cotejo, sin realizar conclusión definitiva sobre el tema solicitado, lográndose tal concepto en el segundo dictamen, de manera que no existe, se reitera, contradicción alguna entre los dos dictámenes, se destaca, lo que se logra son complementarse, para obtener una conclusión en los cuales agota el tema objeto de los mismos, que lo es determinar si existió o no la suplantación denunciada.

De otro lado, es importante acotar, que los dictámenes a los que se ha hecho referencia, a pesar que fueron practicados dentro de la investigación penal adelantada por la Fiscalía General de la Nación, los mismos se allegaron al presente expediente como prueba trasladada a voces del Art. 174 del C. G. del P., conllevando a que se surtiese la contradicción en este proceso, en los que respecta a los demandados y demandante, lo cual se materializó mediante auto del 04 de febrero de 2021, providencia en la cual se puso de presente a las partes los experticios ya referidos a fin que en el término de tres días contados a partir de la notificación del auto, realizaran los pronunciamiento atinentes a controvertir dichos medios de convicción, transcurriendo el término otorgado en silencio, de manera que siendo así, es evidente que es viable valorar el medio de prueba al que se ha hecho referencia, como así se hizo, pues se cumplió con los parámetros de solicitud, admisión, práctica y asunción de los

mismos.

Hasta lo aquí expuesto, es claro para esta instancia, que no existe duda que el señor Eduardo Herrera Maldonado, fue suplantado en la compraventa contenida en la escritura pública No.742 del 26 de diciembre de 2013, de la Notaría Única del Lebrija, pues a tal conclusión se arriba, por cuanto no sólo fue reemplazado en cuanto a su identidad, véase que el documento exhibido no tiene correlación con el asignado por la Registraduría Nacional del Estado Civil, ya que las huellas dactilares no corresponden con la del precitado señor Herrera Maldonado, si no además, que la huella impuesta en el documento escriturario, no tiene correlación con la que figura como del señor Eduardo Herrera, todo lo expuesto es claro para este juzgador que se está frente a una suplantación de identidad.

Además de lo ya valorado y expuesto, encuentra este juzgador que la tesis explicitada, se refuerza aún más con los medios probatorios documentales allegados al expediente, como lo son la historia clínica del señor EDUARDO HERRERA MALDONADO expedida por el Hospital Universitario de Santander que reposa en el plenario en múltiples archivos y que fuera allegada en primera instancia por la activa de la litis junto con el libelo demandatorio, documentos que no fueron refutados por las partes, en los cuales se puede determinar que para la fecha en que se llevó a cabo la presunta compraventa por parte del finado HERRERA MALDONADO a favor de JAIRO PINZON GOMEZ, es decir para el 26 de Diciembre del año 2013, el

señor HERRERA MALDONADO se encontraba hospitalizado, incluso lo estuvo desde el 24 de Noviembre de ese mismo año -2013 y hasta el día de su muerte que ocurrió el 2 de Enero del 2014, como consta en su registro civil de defunción, lo que conlleva a decir que no pudo ser éste quien acudió a la Notaria a suscribir escritura alguna, ya que se encontraba en muy mal estado de salud y además según da cuenta la misma historia clínica también tenía antecedentes de demencia senil.

Todo lo expuesto, conlleva a predicar por parte de esta instancia sin duda alguna, que la compraventa contenida en la escritura pública No.742 del 26 de diciembre de 2013, de la Notaría Única de Lebrija, adolece de nulidad absoluta puesto que al ser suplantado el señor Eduardo Herrera Maldonado, conlleva a manifestar la carencia total de consentimiento, pues se hizo figurar en la escritura de venta a una persona ausente, que ni siquiera tuvo conocimiento del negocio y se le fingió su firma, o en otros términos fue suplantada, lo que se encaja claramente en la causal establecida en el Art. 1741 del C. C., esto “...*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...*”, que deriva en la declaratoria de nulidad absoluta y así se anunciará en la parte resolutive de esta decisión.

De otro lado, igualmente se hace necesario acotar, que conforme a la copia del dictamen pericial de dactiloscopia contenido en el informe de investigador de laboratorio de fecha 18 de Julio de 2014, en el que se certifica que se realizó

cotejo dactilar y se logró establecer que la impresión dactilar que aparece al lado de la firma de ASUCENA MONARES SUAREZ en la escritura pública No. 742 del 26 de Diciembre del 2013, proveniente de la Notaria única de Lebrija, Santander, no se identifica con ninguna impresión dactilar de la precitada, y por el contrario corresponde al dedo índice derecho de la señora NELCY TARAZONA RAMIREZ, quiere decir ello que la persona que suplantó a la señora MONARES SUAREZ para lograr la cancelación de la afectación de vivienda familiar que pesa sobre el inmueble objeto de litis y se pudiera lograr la venta, fue la ya citada, conforme lo concluyó el ente investigador, sobre quien se sabe pesa una investigación penal a consecuencia de la denuncia realizada por la acá demandante por la suplantación de la firma de su progenitora en la escritura 742, quien se allanó a los cargos de falsedad en documento privado y fraude procesal que le fueron imputados, de manera que frente a ello igualmente prospera la pretensión anulatoria del contrato contenido en el documento escriturario tantas veces anunciado.

Por último, es importante destacar que, frente a las pretensiones incoadas, no existió contradicción alguna por parte de quien hizo parte en el negocio jurídico al que se ha venido haciendo referencia, esto es, por parte de Jairo Pinzón Gómez, por tanto, no es necesario realizar estudio alguno más allá del ya expuesto, aunado que las pruebas relacionadas son contundentes para arribar a la conclusión descrita, sin que sea necesario para sustentar la decisión a tomar, en otros medios probatorios diferentes a los ya descritos, además no sobra anunciar que la declaración

anulatoria que se declarará conlleva o encierra un efecto consecuencial, como lo es la cancelación de la inscripción de la escritura al que se ha hecho referencia, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-236006, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, pues conforme lo ha establecido la jurisprudencia, declarada la nulidad, debe decretarse la cancelación del registro correspondiente del acto anulado.

**7.3.3. De la nulidad del contrato de compraventa realizado entre JAIRO PINZON GOMEZ, JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO, expedidas por la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, el 12 y 26 de febrero de 2014.**

Incoa como pretensión la parte actora, la referente a la declaratoria de nulidad del contrato de compraventa llevado a cabo entre Jairo Pinzón Gómez, Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, así como la cancelación de los actos de registro que dieron origen a las anotaciones consignadas en el folio de matrícula No. 300-236006 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, por cuanto son actos viciados por ilegalidad e invalidez, de la escritura No. 742 del 26 de diciembre de 2013, de la Notaría Única del Circulo de Lebrija.

Al respecto cumple memorar, que la legislación civil, en su Art. 1746, señala que *“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no*

*hubiese existido el acto o contrato nulo, sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita”.*

Respecto de la norma en mención ha de decirse, que establece que la declaratoria de nulidad, implica retrotraer la situación al estado en que se hallaría si el acto o negocio no hubiera existido jamás, esto es, ineficacia desde siempre o también conocida como *ex tunc*, al respecto como lo aduce el tratadista Louis Joeserand *“tradicionalmente la sentencia de anulación o de rescisión se retrotrae al día del contrato, éste desaparece aún en el pasado, solución racional, porque estaba afectado de un vicio de origen”*<sup>4</sup>

De manera que cualquier que sea la causal anulatoria, del contrato o acto, la consecuencia jurídica, siempre lo será, el declarar que el negocio jurídico no se ha celebrado, la cual tiene igualmente facultad para producir acción contra terceros poseedores y así lo consagra el Art. 1748 del C. C., al establecer *“La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, sin perjuicio de las excepciones legales”*.

Al respecto la jurisprudencia nacional en reciente decisión afirmó al respecto:

*“Como el vicio invalidante se produce en el origen o conformación del negocio, es natural que la invalidez se retrotraiga a ese instante, desapareciendo todos los efectos que pudo haber producido desde entonces. Esta retroactividad se da en las relaciones de los contratantes*

---

<sup>4</sup> Jossierand, Louis. Derecho Civil Teoría General de las obligaciones Tomo I Volumen I. Ediciones Jurídicas Europa -América, Bosch y Cía. Editores Buenos Aires. 1951, pág.250.

*entre sí, o bien respecto de terceros, siempre que hayan sido parte en el proceso.*

*Entre las partes contratantes, si el negocio jurídico no ha comenzado a ejecutarse por ninguna de ellas, la declaración de nulidad o ineficacia impide el cumplimiento de las obligaciones que habrían nacido del negocio si hubiera sido válido. Desde luego que si el negocio jurídico no se ha cumplido, la cuestión se limita a la desaparición de las obligaciones, sin que pueda hablarse de restituciones, pues nada se ha dado. Con la declaración de nulidad, la obligación se extingue según lo establece el numeral 8º del artículo 1625 del Código Civil.*

*Si el negocio ha sido cumplido, total o parcialmente, por una de las partes o por ambas, las situaciones se retrotraen al estado en que las partes estarían de no haber celebrado el negocio. Es en esta circunstancia donde tiene cabida las restituciones de que trata el artículo 1746, que después de consagrar la regla general según la cual la nulidad judicialmente pronunciada da a las partes derecho a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el negocio o contrato nulo...”<sup>5</sup>*

Hasta lo aquí expuesto, no existe la menor duda que los efectos de la nulidad analizada en el ítem 7.3.2. de esta providencia, conlleva un efecto retroactivo, puesto que la decisión a tomar conforme a las argumentaciones allí expuestas, confirmó la invalidez que siempre había existido frente al acto de compraventa, de manera que si las cosas son así, dicho contrato hasta la fecha de la presente providencia, estuvo envuelto en la presunción de validez que arropa todos los negocios jurídicos, pero al declararse nulo, conlleva consecuentemente a entenderlo como si nunca se hubiese perfeccionado, así como que jamás produjo efectos, de allí que el legislador hable igualmente de restituciones mutuas.

Conforme lo explicitado, es viable predicar, que la nulidad absoluta a declarar respecto del negocio jurídico de

---

<sup>5</sup> Sala de Casación Civil M. P. Dr. Ariel Salazar Ramírez, SC3201-2018 Rad. No 05001-31-010-2011-00338-01 del 09 de agosto de 2018.

compraventa, contenido en la escritura pública No.742 del 26 de diciembre de 2013 de la Notaría Única de Lebrija, irradia sus efectos a los contratos celebrados con posterioridad entre los cuales se encuentra los contenidos en las escrituras públicas Nos. 816 y 1154 de la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, del 12 y 26 de febrero de 2014, respectivamente en donde actúan como compradores los señores JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO y vendedor Jairo Gómez Pinzón y frente a los cuales se pretende igualmente la invalidez de los mismos, y es que ello es así, pues como se anunció, el efecto general y propio de toda declaración de nulidad es retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, de allí que el Art. 1748 del C. C., confiere la acción reivindicatoria contra terceros poseedores, que lo son en este caso los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, ya que estos por un acto diferente al anulado y obviamente posterior a éste, adquirieron la posesión del bien objeto de demanda, que de no haber sido enajenada por quien figuraba como comprador en el acto anulado, sería objeto de restituírsela por quien se catalogaba como tal en la compraventa objeto de nulidad, ahora entiende este juzgador que la única forma de obtener tal restitución es dejando invalido el título y el modo, por el cual se reputaron dueños en virtud del contrato viciado.

Según lo expuesto, se declarará la invalidez del contrato de compraventa y de aclaración contenidos en las escrituras públicas Nos. 816 y 1154 de la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, del 12 y 26 de febrero de 2014 y así se

anunciará en la parte resolutive de esta providencia, cancelando consecuentemente su inscripción el folio de matrícula respectivo, implicando que dicha decisión igualmente se extienda a todas las compraventas realizadas con posterioridad a las mismas.

Ahora bien, como según se expone, saldrá avante la pretensión incoada frente al contrato en que fue parte los demandados Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, será del caso pronunciarse sobre las excepciones propuestas, ello en la medida que procede en su pronunciamiento cuando se es claro que la pretensión surgirá a favor del actor.

Sobre el tema, esto es, del momento de pronunciarse respecto de las excepciones, tiene sentado la jurisprudencia, en sentencia de casación No.109 de 11 de junio de 2001, expediente 6343 que:

*“(...) la excepción de mérito es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle los efectos. Apunta, pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose (...) A la verdad, la naturaleza de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues, manifiesta, como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho; de lo contrario, se queda literalmente sin contendor (...) Por modo que, de ordinario, en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, para decirlo más elípticamente, en los que el actor carece de derecho porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad (...) De ahí que la decisión de todo litigio deba empezar por el estudio del derecho pretendido “y por indagar si al demandante le asiste. Cuando esta sugestión inicial es respondida negativamente, la absolución del*

*demandado se impone; pero cuando se halle que la acción existe y que le asiste al actor, entonces sí es procedente estudiar si hay excepciones que la emboten, enerven o infirmen” (G. J. XLVI, 623; XCI, pág. 830)”.*

Por tanto conforme se expuso en los antecedentes de esta decisión judicial, la parte demandada y concretamente la apoderada judicial que representa los intereses de los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, propone entre otras excepciones las siguientes: i.) *“Existencia de la regla nominada “Error Communis Facit Jus” o error común que hace derecho en cabeza de Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, respecto de la negociación contenida en la escritura No.816 del 12/2/2014 de la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, aclarada mediante escritura No.1154 del 26/2/2014 de la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, respecto de la adquisición del inmueble con matrícula 300-236006.”*, ii.) *“Que esa situación de apariencia de legalidad esté probada en hechos, situaciones o documentos cuyo vicio no sea posible de advertir con la diligencia cuidado propios de un buen padre de familia.”*, iii.) *“Que la conducta de quien resultó perjudicado con la situación de aparente legalidad este respaldada por una buena fe del particular no simplemente presunta, sino probada, permanente y no transitoria, paradigmática sin sombra de mácula. Es esa buena fe, la que permite que se cree el derecho en donde normalmente no existía y correlativamente, se extinga en quien verdaderamente era su titular.”* y iv.) *Que la situación no esté regulada expresamente por una ley interpretativa que imponga soluciones diferentes a la que resultarían de la aplicación de*

*la doctrina (C.S.J. Sentencia del 24 de enero de 1983).”,* todas ellas sustentadas en un punto axial, y que refiere a la aplicación del principio del error común hace derecho, el cual tiene íntima relación con la llamada teoría de la apariencia y buena fe, de manera que las excepciones ya aludidas se estudiaran en forma conjunta como pasará hacerse.

Pues bien, a fin de decantar la solución al problema jurídico que surge con las excepciones propuestas, es importante contextualizar a que se hace referencia cuando se predica la aplicación de un principio, como lo es el anunciado en el medio de defensa propuesto.

Al respecto ha de decirse que el ordenamiento está compuesto por normas jurídicas -reglas-, las cuales desde un punto vista lógico, se advierte en ellas la existencia de un supuesto fáctico, que refiere a una realidad futura prefigurada, esto es, la descripción de un hecho o conducta humana, a la cual se impone una consecuencia jurídica y para su aplicación se imponen varios métodos de interpretación; pero también en dicho ordenamiento, existen ciertos postulados llamados principios, que se caracterizan por ser abstractos, aunado que no contienen supuestos fácticos, por tanto no es posible determinar con antelación los casos en los cuales será aplicado.

Ahora bien, más allá de su estructura, los principios se caracterizan porque tienen una dimensión de las que carecen las reglas -norma-, y lo es el peso o importancia, lo que

significa, que cuando dos principios entran en conflicto, ambos continúan siendo válidos, a pesar que se prefiera uno frente al otro, esto es, en caso de colisión, no deja un principio de ser válido, solo se imprime un proceso de ponderación, al cabo del cual, dependiendo de las circunstancias del caso, se forma, una relación de preferencia condicionada. De manera que un juzgador, puede afirmar (sin dejar de ser coherente), que un principio es válido, pero no es aplicable a un caso, pues ha sido desplazado por otro principio con mayor peso para esa cuestión. En cuanto a las reglas, son aplicable a “*todo o nada*”, de manera que existen dos posibilidades i.) la regla es válida, entonces la respuesta que determina debe ser aceptada y ii.) si la regla no es válida, entonces no contribuye en nada a la decisión.

Otro rasgo fundamental que distingue la regla del principio, lo es el grado de subsunción, pues la primera de las mencionada determina el actuar de las personas, o no hacerlo, en determinadas situaciones específicas establecidas en ellas, mientras que los segundos (principios), no determinan nada a ese respecto, solo proporcionan criterios adecuados para fijar un punto de vista ante situaciones concretas, que a primera vista aparecen indeterminadas, por tanto no puede ser utilizados en operaciones lógico jurídicas.

Frente al tema que tratado, es importante traer a colación lo anunciado por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en donde en aplicación al principio en estudio, adujo lo siguiente, la cual se transcribe en extenso dada la importancia par resolver el caso en estudio:

*“3. No se niega que para un férreo y riguroso positivismo jurídico, los principios, al contener fórmulas vagas, supuestos fácticos indeterminados, reseñas de ambiciones ético-políticas del ordenamiento y promesas no realizables por el momento, generarían vacío jurídico y contaminación de las “verdaderas” normas jurídicas. Sin embargo, es incontrastable que la codificación, que presupone erigir la ley como el centro de gravedad del sistema jurídico, no puede concebirse como la enunciación acabada y exclusiva del Derecho, mucho menos de cara a los complejos y variantes fenómenos sociales actuales. La formulación de normas jurídicas en códigos no puede entenderse, como otrora se afirmara, como una obra ultimada, hermética y autosuficiente, entre otras cosas, porque es innegable que el juez, al desarrollar la labor hermenéutica que es de su resorte concurre en la creación del Derecho.*

*Empero, superada como se encuentra hoy esa visión excluyente y rígida del ordenamiento, es patente que los principios generales son consustanciales a los ordenamientos jurídicos, particularmente a los de los estados constitucionales contemporáneos, en los cuales se conciben las reglas legales y consuetudinarias como una de las “caras” del derecho que necesariamente los jueces deben concordar con la otra cara, la de los principios y valores constitucionales, muy a pesar de que la certeza y absoluta previsibilidad de las decisiones judiciales sufran alguna mengua. En ese orden de ideas, la relación entre legislación y jurisprudencia deja de ser inevitablemente jerárquica, como en su momento lo adujera el Estado de Derecho legislativo y deviene como una relación de cooperación en la creación jurídica.*

*Desde esa perspectiva, es tangible que no puede circunscribirse la función que en el ordenamiento desempeñan los principios únicamente a la integrativa, vale decir, a su vocación de colmar los vacíos del ordenamiento, hipótesis en la cual sólo obrarían a falta de regla aplicable al caso, cuando lo cierto es que junto con ese cometido desarrollan otros dos igualmente relevantes o, quizás más: el creativo, que determina su aptitud para elaborar, modificar y derogar el derecho, y el interpretativo, que repara en su idoneidad para la comprensión, realización y acatamiento del mismo. La función de los principios, pues, va mucho más allá que, simplemente, la de generar normas en ausencia de reglas legales o consuetudinarias específicas, habida cuenta que, como viene de señalarse, ellos permiten salvar los problemas de indeterminación que aquéllas acusen o paliar los efectos nocivos que se desgajarían cuando entran en contradicción con los principios que las inspiran o con otros de justicia material que informan el ordenamiento. Inclusive,*

*hoy no se discute que en toda decisión judicial se reproduce, en alguna medida, el proceso de creación del derecho y que en la actividad hermenéutica del juez hay, necesariamente, una conformación valorativa de la norma jurídica interpretada.*

*Además, reducir los principios generales del derecho a normas supletorias es cuestión que encierra una insalvable objeción, ya que equivale a asignarle a las normas de mayor abstracción, una función puramente accesoria de otras cuya densidad es mucho menor. Así mismo, como los principios no imponen una determinada consecuencia respecto de un supuesto fáctico, sino una “toma de posición” frente a circunstancias concretas de la vida, poseen una razón de ser autónoma ante la realidad, la cual, al ponerse en contacto con ellos, se vivifica y adquiere cualidades jurídicas propias, es decir, que no se presenta como materia inerte, objeto meramente pasivo de la aplicación de las reglas.*

*4. Y en verdad que de antaño entendió esta Corporación que el juez, antes que ciego y sumiso servidor de la ley era un adalid del Derecho y, desde luego, de la justicia, razón por la cual no vaciló en echar mano de aquellos principios que lo informan y nutren, con miras a captar el Derecho en el más humano y social de sus aspectos y hacer de la justicia algo realmente tangible y evidente. Gracias a esa labor “pretoriana” de la Corte, múltiples instituciones jurídicas se vivificaron o adquirieron un nuevo y trascendental sentido. Surgieron así, reglas sobre el abuso del derecho, las actividades peligrosas, la posesión material, la imprevisión, la buena fe, el error común, la corrección monetaria, entre muchas otras, que evidencian con claridad un indeclinable compromiso de esta Sala con los fines esenciales del ordenamiento jurídico....”<sup>6</sup>*

Continuando con el derrotero propuesto, es del caso conceptuar el principio excepcionado por los demandados y que persigue les sea declarado como excepción en el presente asunto, el cual refiere al titulado -Error communis facit jus- que señala que el error común hace derecho. Al respecto es necesario acotar, que éste se presenta, cuando el acto que ejecuta una persona es producto de error invencible,

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil M. P. Pedro Octavio Munar Cadena, 16 de agosto 2007. Expediente No.25875 31 84 001 1994 00200 01

común a muchos, por lo que la simple apariencia se convierte en realidad, queriendo ello decir, que es necesario que el individuo haya incurrido de buena fe, en un error común o colectivo, invencible y excusable, de manera que para su materialización se requiere la concurrencia de dos circunstancias a saber: i.) Que se trate de un error generalizado, esto es, de un error no universal, pero sí colectivo y ii.) que el error haya sido invencible, es decir, que hasta los hombres más prudentes y avisado lo habrían cometido.

Este principio como lo aduce la propia Corte Suprema, en el aparte transcrito, no ha sido desconocido por la jurisprudencia, como la ya citada en párrafos precedentes, entre otras decisiones<sup>7</sup>, que si bien en ocasiones ha sido obiter dictum en otras, ratio decidendi, de manera que no ha sido ajeno tal principio para la solución de casos por parte del órgano de cierre.

Pero antes de abordar el caso, de cara a lo ya expuesto, esto es, si se configura viable la aplicación del principio estudiado y excepcionado, es necesario recordar, como ya se anunció que el Art. 1748 del C. C. señala que *“La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, sin perjuicio de las excepciones legales”*, norma que enfatiza lo establecido en los artículos 1742, 1743 y 1746 de la obra en cita, y que refiere que una vez declarada judicialmente la nulidad, las partes tienen derecho a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían

---

<sup>7</sup> Véase G.J. XLIII, pág. 44, SC3201-2018, SC-776-2021

si no hubiere existido el contrato o acto nulo, equivaliendo a decir, que para ajustarlo al caso en estudio, que ni el adquirente, ni terceros sucesores o sub adquirentes, habrían valga la redundancia, adquirido nada, pues el dominio de la cosa nunca, ha salido del poder del tradente, dando así aplicación al principio latino *-nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet-*, esto es, que nadie puede transferir más derechos de lo que realmente tiene, por ende el vendedor no es dueño, y por tanto no puede transferir un derecho que no tiene sobre la cosa, ello igualmente respetando el principio o postulado denominado *-resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis-* que refiere que resuelto el derecho del cedente, resuelto el derecho del adquirente, pero la norma ya expuesta, está condicionada en cuanto a su aplicación a la no existencia de excepciones legales, de manera que surge el cuestionamiento y ello se reitera, para determinar si es viable la aplicación del principio en mención o el alegado por los demandados de ¿cuales son aquellas restricciones que conllevan a que no se aplique la norma citada?, dicho interrogante se formula para determinar si dentro de las excepciones se encuentra implícitamente el principio alegado por los demandados que conlleve automáticamente su aplicación o por el contrario surge infranqueable su inaplicación.

Para encontrar respuesta al interrogante formulado, se observa en un estudio realizado por este juzgador que el tema no es nada pacífico, pues la jurisprudencia y diferentes tratadistas concuerdan en ciertas causales, como difieren en las mismas, pero para efecto de la solución del caso en

estudio, no sobra citarlas a fin de determinar si se ajusta alguna al asunto bajo análisis. A razón de lo anunciado, se advierte que el tratadista Fernando Canosa Torrado<sup>8</sup> determina las siguientes i.) cuando se ha adquirido el dominio por usucapión, ii.) en el supuesto contenido en el Art. 947, inciso 2º del C. C.,. iii.) En las obligaciones crediticias en las cuales el tenedor legítimo no puede soportar las excepciones derivadas del negocio subyacente que dio origen al crédito y iv.) En el caso contemplado en el Art. 502 del C. de Co.

Por su parte los tratadistas G. Ospina Fernández- E. Ospina Acosta<sup>9</sup> señala que la excepciones legales a la reivindicación contra terceros poseedores son: i.) Si el tercero poseedor ha adquirido por usucapión el dominio u otro derecho real, ii.) Art. 1489 del C. C. expresamente excluye la acción contra terceros poseedores, o para la extinción de las hipotecas, servidumbres, u otros derechos constituidos sobre las cosas donadas, iii.) Si una sociedad viciada de nulidad le ha enajenado a un tercero de buena fe, un bien aportado por uno de los socios o ha constituido en su favor y sobre dicho bien derechos reales, tal acto es oponible al socio aportante, quien por ello, no puede reivindicar el bien aportado, ni pedir la cancelación de los derechos reales constituidos sobre él, iv.) En caso de la rescisión de la venta por lesión enorme.

---

<sup>8</sup> Fernando Canosa Torrado Las Nulidades en el derecho Civil, Teoría general de la nulidad del acto y del negocio jurídico, Tercera Edición, Editorial Doctrina y Ley, Pág. 606

<sup>9</sup> Guillermo Ospina Fernández – Eduardo Ospina Acosta, Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico Quinta Edición Actualizada Editorial Temis Pág. 481

De otro lado la jurisprudencia<sup>10</sup> establece que entre las excepciones que establece el Art. 1748 del C. C. se encuentran: i.) En caso de muerte presunta por desaparecimiento, la anulación del decreto de posesión definitiva da derecho al reaparecido para recobrar los bienes en el estado en que se hallaren, subsistiendo las enajenaciones, hipoteca y demás derechos reales, ii.) Cuando el poseedor ha cumplido los requisitos legales para ganar el dominio del bien por prescripción adquisitiva, la acción reivindicatoria a que da lugar la declaración judicial de nulidad no tendrá eficacia -le es inoponible- frente al tercero poseedor de buena fe, iii.) cuando se trata de un poseedor de buena fe, como ocurre en las situaciones señaladas por el segundo inciso del artículo 105 del C. de Co. o el Art. 2154 del C. C. y iv.) Cuando se trata de bienes sujetos a registro, la declaración de invalidez no le es oponible al tercero poseedor a título oneroso que adquirió el bien con anterioridad a la inscripción de la demanda de nulidad en el registro público.

Frente a esta última causal, de excepción derivada de la remisión normativa del Art. 1748 del C. C. establece la jurisprudencia precitada, lo siguiente:

*“ En efecto, en caso de bienes sujetos a registro, si el subadquiriente de un bien sometido a esa formalidad lo adquiere con el conocimiento de que no hubo fraude, ni otro vicio en el negocio, porque así lo demuestra el registro público, entonces la publicidad de la situación jurídica del bien es garantía de la legitimidad de su derecho, por lo que no podría resultar perjudicado por hechos anteriores que no constaban en el registro al momento de su adquisición; a menos que por otro medio se demuestre su mala fe. En ese caso la declaración de invalidez o ineficacia no surte efectos frente a los terceros que*

---

<sup>10</sup> Sala de Casación Civil M. P. Dr. Ariel Salazar Ramírez, SC3201-2018 Rad. No 05001-31-010-2011-00338-01 del 09 de agosto de 2018

*adquirieron el bien con anterioridad a la inscripción en el registro de la situación que podría amenazar su derecho, es decir que la invalidación del acto les es inoponible.*

*(...)*

*Existen, en síntesis, dos circunstancias en las cuales generalmente el tercero subadquiriente está obligado a restituir el bien, cuando adquiere a título gratuito y cuando es poseedor de mala fe, es decir, cuando conoce el motivo de la nulidad (incapacidad natural, error, violencia, dolo, disposición legal) sin importar el título de su adquisición, porque el tercero de mala fe no merece protección. Y sin embargo, aun el tercero poseedor de mala fe puede triunfar cuando ha cumplido los requisitos materiales para ganar el bien por usucapión extraordinaria.*

*Como puede observarse, la regla *resoluto iure dantis*, en virtud de la cual la nulidad judicialmente declarada da derecho a las partes a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el negocio jurídico invalidado, es una excepción al principio de la relatividad de las convenciones, y tiene, a su vez, otras excepciones. De manera que no es posible invocar un principio o norma que resuelva la situación indiferenciadamente para todos los casos, pues que cada situación de hecho esta cobijada por una norma general que la regula.*

*No esta de más advertir que el tercero poseedor de buena fe tiene en todo caso acción sustancial contra la parte contratante que conocía o tenía el deber jurídico de conocer la existencia de la causal de nulidad o invalidez, y a pesar de ello no dio aviso a su contraparte, celebrando el negocio que adolecía de vicios ocultos u otros fraudes....”*

Es necesario destacar que se trae a colación, la citada jurisprudencia y se transcribe en el aparte correspondiente, pues al ser los anteriores argumentos el sustento para considerar como una de las excepciones que trata el Art. 1748 del C. C., el referente a bienes sujetos a registro, y la declaración de invalidez no le es oponible al tercero poseedor a título oneroso que adquirió el bien con anterioridad a la inscripción de la demanda de nulidad en el registro público, se configura de gran relevancia para el caso en estudio, puesto que se advierte, que la Corte Suprema de Justicia, no hace más que desarrollar y aplicar el principio general del derecho referente a que el error común como generador de derechos,

para determinar dicha excepción de la norma precitada, de manera que es viable en este punto predicar, en que se fundamenta su posición para establecer tal categorización en un principio.

Y es que como se evidencia, conforme a las excepciones que establece el Art. 1748 del C. C., la única que se encaja al caso en estudio es la determinada por la jurisprudencia nacional, y que refiere a: *“Cuando se trata de bienes sujetos a registro, la declaración de invalidez no le es oponible al tercero poseedor a título oneroso que adquirió el bien con anterioridad a la inscripción de la demanda de nulidad en el registro público...”*, pues las demás determinadas no se ajustan al caso en estudio, sin encontrarse igualmente ninguna otra que se amolde al asunto que ocupa la atención de este juzgador.

Ahora bien, es necesario acotar que dicha excepción a la que se ha venido haciendo referencia, guarda total consonancia, con lo determinado por el legislador en el Art. 591 del C. G. del P., en donde se señala *“...El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con los previsto en el Art. 303 (...) Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de la transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio, efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere...”*, pues bien hasta aquí luce claro que es la consecuencia jurídica acaecida ante la existencia de la inscripción de

demanda, pero que sucede cuando ello no acaece, por haber sido suplantado el verdadero propietario en una compraventa del bien objeto de litigio?.

Sin lugar a dudas, y a fin de resolver la pregunta formulada, se tiene que aquel que fue suplantado debe demandar el acto o contrato que le afecta, pero que sucede en ese lapso entre la falsa venta y la fecha en que se tiene conocimiento de la suplantación y se procede a demandar, se configuraría aplicable la norma, o se aplicaría bajo el argumento a contrario, es decir, si no se configura la inscripción, los efectos de la norma no se aplican; pues bien para este juzgador ese silencio de la norma hay que entenderlo como laguna y el argumento a contrario no opera, es decir, el hecho que no se haya inscrito la demanda en caso de una suplantación en una compraventa no conlleva automáticamente la protección del tercero, y por tanto no implica la aplicación irreflexiva del principio del derecho denominado error común hace derecho, ello bajo la teoría de la apariencia, pues este principio colisiona con otro principio en cabeza del verdadero propietario como se explicitará más adelante.

De manera que al ser así, es necesario ahondar en el presente caso, si el principio en mención y frente al cual se fundamenta algunas de las excepciones propuestas es aplicable en forma automática o si el mismo destacando para el asunto en concreto admite su no aplicación.

Abordando el asunto en estudio, de cara a los ya expuesto, se observa de los medios probatorios allegados, lo siguiente:

- i. Los señores JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO, adquirieron el inmueble el lote de terreno denominado Villa Luz ubicado en el municipio de Girón identificado con matrícula inmobiliaria No.300-236006 del señor Jairo Pinzón Gómez, quien se los transfirió a título de venta por escritura pública No.816 del 12 de febrero de 2014 otorgada en la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, la cual posteriormente fue aclarada por escritura pública No.1154 del 26 de febrero de 2014 de la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga.
- ii. Se extracta del folio de matrícula inmobiliaria No.300-236006 correspondiente al inmueble Lote de Terreno denominado Villa Luz, que las escrituras públicas aducidas en el punto que anteceden fueron debidamente inscritas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, en el folio en mención, el 12 de marzo de 2014, quedando a partir de dicha fecha, inscritos como propietarios los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo.
- iii. De igual manera se avizora de la lectura del folio de matrícula inmobiliaria No.300-236006, que el 27 de diciembre de 2013, se inscribió la escritura publica No.742 del 26 de diciembre de 2013, de la Notaría Única de Lebrija, mediante la cual el señor Eduardo Herrera Maldonado transfiere el dominio al señor Jairo Pinzón Gómez, quedando este último en consecuencia, como propietario del bien inmueble al que se ha hecho referencia.

Lo hasta aquí expuesto, es evidente, que conforme quedó decantado en párrafos precedentes, podría decirse que saldría avante la excepción propuesta, puesto que los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, adquirieron el bien tantas veces mencionado de quien figuraba como su propietario en el folio respectivo, esto es, de Jairo Pinzón Gómez, ello en la medida que la adquisición se configuró con base en la publicidad derivada del registro público, aspecto que se refuerza más de la valoración del interrogatorio realizado al demandado Javier Acosta Max quien sostiene “...nos comunicamos y nos contestó un señor que se llamaba JAIRO PINZON GOMEZ, fuimos y miramos el terreno y me gusto y después yo verifique sobre la escrituras, en las escrituras de él y en instrumentos públicos, aparecía como dueño del terreno y lo negociamos y nos hicimos dueños...”, así como del interrogatorio formulado a Hugo Gamboa Gordillo, quien sostiene “...fui mi persona, Jairo y hermano de Javier acosta, el predio quedaba por la vía ferrocarril por el túnel, nos presentó un certificado de tradición y libertad a nombre de Jairo Pinzón y una carta catastral donde especificaba los linderos y ahí fue donde vimos el predio, al siguiente día sacamos el certificado de tradición y libertad nuevamente, para verificar que estuviera a nombre de JAIRO PINZON y se verificó y se hizo la negociación...”, de manera que se puede predicar que los compradores, aquí demandados, actuaron en forma diligente al verificar el certificado de tradición y libertad, en donde como lo avizoraron los señores Acosta Max y Gamboa Gordillo, así como este despacho, al momento de firmarse la escritura de compraventa con el señor Jairo Pinzón Gómez, que lo fue

para el 12 de febrero de 2014, no se observa del folio de matrícula nada extraño o irregular, de manera que exigir algo más allá de la conducta desplegada y ya aducida sería imponer una carga imposible a los sub adquirientes.

Hasta este punto, sería viable predicar la configuración de la excepción impetrada, ello en la medida en la aplicación del principio alegado por los demandados, e igualmente como se expuso en párrafos precedentes, y lo analizado por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en diferentes decisiones, en torno a la protección del tercero adquirente de buena fe, pero para este juzgador no es posible asumir dicha tesis, pues resulta que la aplicación del principio alegado y al que hace uso la Corporación en mención, no se configura automático para casos como el analizado (suplantación del verdadero propietario), ya que choca con otros principios, para el caso concreto, en otras palabras pero para significar lo mismo, para el asunto bajo análisis, no se configura irreflexivamente o automáticamente la protección del tercero comprador de buena fe bajo el principio del error común hace derecho, puesto que existen unos matices fácticos que hacen que sea necesario el estudio del mismo, bajo el enfrentamiento de otros principios que gobiernan el derecho del verdadero propietario, esto es, de quien fue suplantado.

Siguiendo el estudio propuesto, encuentra este Despacho que si bien el sub adquirente, se encuentra amparado bajo el principio del error común hace derecho, el cual se finca en la teoría de la apariencia, así mismo el verdadero propietario se halla asegurado bajo el principio que determina que nadie

puede transferir más derecho del que tiene (nemo plus juris transferre potest quam ipse habet), siendo así las cosas se advierte la colisión de dos principios, uno en cabeza del tercero o sub adquirente y el otro en cabeza del verdadero propietario, respecto de los cuales uno debe ceder para dar prevalencia al otro, teniendo en cuenta para ello el grado de afectación, y de satisfacción, su importancia en abstracto y si la satisfacción de uno de ellos justifica la afectación del otro, y puede preguntarse en este punto, para que se hace el estudio de estos dos principios?, la respuesta surge nítida por lo ya expuesto y que se hace necesario recapitular, y lo es que, al considerar la Corte Suprema de Justicia como una excepción del Art. 1748 del C. C., la inscripción de la demanda en el folio de matrícula, da aplicación del principio de error común hace derecho, de manera que al haberse alegado tal principio como excepción, es necesario analizar si este no choca con otro, al no existir norma que regule el tema, ello a efectos de determinar si los medios de defensa saldrán o no avantes.

Pues bien, desde ya puede decirse que para este juzgador el principio que determina que nadie puede transferir más derecho del que tiene (nemo plus juris transferre potest quam ipse habet) para el caso concreto (suplantación del verdadero propietario) prevalece sobre principio del error común hace derecho, en cabeza del sub adquirente, en la medida que el grado de afectación que recae sobre el verdadero propietario, es superior frente al tercero que adquiere el bien, ello en la medida que nunca consintió el negocio, es más, es por esta razón que da lugar a la nulidad que aquí se declara, el hecho de no ser participe en el negocio, y no expresar su

consentimiento de realizar la venta del inmueble objeto del litigio, ya que fue suplantado, en su huella y firma, conlleva a este fallador, a determinar que se sacrificaría un derecho mayor, frente al tercero del sub-adquiriente, que si bien fue engañado en una compraventa, sí participó en el negocio y dispuso de su voluntad para adquisición del inmueble, véase que aquí se está entre la inexistencia de una voluntad o consentimiento por parte del verdadero propietario y ante la presencia de voluntad del sub adquiriente, desgajándose en consecuencia la protección frente a quien siendo dueño, le fue mediante artimañas suplantando para derivar en una total ausencia de consentimiento.

Y es que perseguir que se de aplicación al principio de error común hace derecho, como lo pretende la excepcionante, frente al verdadero dueño, y en caso se reitera, como el estudiado, en donde existe suplantación del verus dominus, sentaría un precedente, frente a los propietarios de bienes, que a pesar de haber cumplido con los parámetros legales para que se les inscribieran por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos como tales en el folio respectivo, no vean protegido su derecho de dominio frente a una conducta delictiva o ilícita, y contrario se de prevalencia al derecho del sub adquiriente, a pesar que no habían expresado su voluntad de venta o de deshacerse del bien bajo la figura de la compraventa, se estaría conforme lo pretende la excepcionante, desconocer el derecho del verdadero propietario, afectando su derecho real de gozar y disponer del bien conforme a los lineamientos del Art. 669 del C. C., y eliminando las características del mismo en cabeza del

dueño, referente a que es un derecho absoluto y exclusivo, parámetros que serían menguados por la conducta ilícita, y si bien se puede igualmente derivar tales caracteres del derecho del sub adquirente, también lo es, que éste, sí tuvo la disposición libre de adquisición, mientras que el verus dominus, vio afectado su derecho no por su voluntad, si no por cuanto fue suplantado en una compraventa, si tener la menor idea, del desprendimiento del poder que tenía sobre la cosa.

En este punto es necesario acotar, que el hecho que el señor Eduardo Herrera Maldonado no hubiese dispuesto o consentido en desprenderse de la cosa mediante acto entre vivos por medio de la enajenación del bien, ha de entenderse que no tenía la voluntad de transferir su dominio sobre el inmueble, y si ello es así, se cuestiona, porque se debe proteger al tercero, que adquirió de alguien que no ostentaba la potestad de transferirlo, ya que el verdadero dueño nunca le transfirió derecho alguno, y piénsese en el caso hipotético que se llegará a proteger a ese tercero, surgen varios cuestionamientos entre los cuales los más destacados serían: frente a quien puede el verdadero dueño hacer valer su derecho para que le sea cancelado el precio real del bien, frente a quien cometió el acto delictivo o frente a quien fue engañado?, y si es frente a quien fue engañado, no cancelaría dos veces por el mismo bien, y pero aún cuando con el verdadero dueño no hizo pacto alguno, y si es frente a quien cometió el acto delictivo, no se desmejoraría el derecho del propietario al ver que nunca participó en la compraventa, pero aún debe perseguir que se le cancele el valor del bien, el

cual nunca transfirió?, ahora bien, si existió un valor en la compraventa exiguo en el acto viciado de suplantación, que valor persigue el verdadero propietario, el del acto viciado o el verdadero?, todos estos cuestionamientos conllevan a predicar que el grado de afectación del principio alegado por los demandados o sub adquirentes, es leve, frente al principio que recae en cabeza del verdadero dueño del bien inmueble objeto de litigio.

Aunado a lo anterior el principio nemo plus juris transferre potest quam ipse habet, tiene una mayor importancia en abstracto, ello en la medida que de no ser así, cualquier propietario de un inmueble, vería truncado su derecho sobre el bien, por el solo hecho que lo suplanten en una compraventa, sin tener más opción que perder el bien y perseguir una indemnización frente a quien lo suplantó, o respecto de quienes participaron en el acto o contrato, ello significaría, en otras palabras, que se protegería más el ilícito, que la conducta ajustada al ordenamiento, y también sería un contrasentido, ya que se protegería la propiedad del subadquirente, cuando el dominio del verdadero dueño se desconocería, por la suplantación de la cual fue víctima, lo que en otras palabra conllevaría a predicar que sin lugar a dudas el principio referido en este párrafo se debe proteger en la medida que no puede derivarse dominio alguno en el sub adquirente, cuando el verdadero propietario no se ha desprendido del mismo, es decir, no se puede adquirir el dominio del algo, cuando su antecesor inicial en la cadena de transferencia, no se ha desprendido del mismo, por ello la máxima que nadie puede transferir más derecho del que

tiene, en otras palabras si no tenía la propiedad, no puede transferirla.

De lo expuesto, es claro que las excepciones fundadas en el principio del error común hacen derecho, para el caso concreto no saldrán avantes, en la medida que dicho principio al colisionar con el recaído en cabeza del verdadero propietario cede, por las razones expuestas en la párrafos precedentes y así se anunciará en la parte resolutive de esta providencia.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, las excepciones tituladas *“Existencia de la regla nominada “Error Communis Facit Jus” Error común que hace derecho en cabeza de Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, respecto de la negociación contenida en la escritura 816 del 12/2/2014, de la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, aclarada mediante escritura No.1154 del 26/2/2014 de la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, respecto de la adquisición del inmueble con matrícula 300-236006”, “Que esa situación de apariencia de legalidad esté probada en hechos, situaciones o documentos cuyo vicio no sea posible de advertir con la diligencia y cuidado propios de un buen padre de familia”, “Que la conducta de quien resultó perjudicado con la situación de aparente legalidad este respaldada por una buena fe del particular no simplemente presunta, sino probada, permanente y no transitoria paradigmática, sin sombra de macula. Es esa buena la que permite que se cree el derecho en donde normalmente no existía y correlativamente, se extinga en quien*

*verdaderamente era su titular.”; y “Que la situación no esté regulada expresamente por una ley interpretativa que imponga soluciones diferentes a las que resultaría de la aplicación de la doctrina”* están llamadas al fracaso, ya que toda ellas se fincan en el principio que ya fue analizado.

En lo referente a la excepción titulada *“INEXISTENCIA DE POSESION AL MENOS UN MOMENTO SIQUIERA EN CABEZA DE LA DEMANDANTE, BAJO LOS PRECEPTOS DEL ARTICULO 762 DEL C.C.”* , encuentra esta instancia que igualmente esta llamada al fracaso, en la medida que los fundamentos fácticos en que se sustentan, no atacan las pretensiones de la demanda, y si bien la aquí demandante señora Luz Irene Herrera Rodríguez, no ha tenido la posesión del bien, no hay que olvidar, que ella actúa en su calidad de heredera de Eduardo Herrera Maldonado, conforme fue analizado en el acápite de legitimación en la causa e interés para demandar, siendo así las cosas, no tiene injerencia alguna para determinar la existencia o no de la nulidad deprecada en el libelo, que la señora Herrera Rodríguez hubiese o no sido poseedora del bien, objeto de litigio.

Frente a la excepción denominada *“SUMA DE POSESIONES COMO ADQUIRIENTES DE TOTAL BUENA FE, EN CABEZA DE JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO”*, ha de decirse que la misma no tiene la fuerza para derruir las pretensiones, pues ha de recordarse que lo aquí tratando es la nulidad del contrato de compraventa del inmueble Villa Luz ubicado en el Municipio de Girón, de manera que el hecho de pretender sumar la posesión del

señor Jairo Pinzón Gómez, con la de los demandados Javier Acosta y Hugo Gamboa, no adiciona o resta frente a la pretensión incoada, pues es lógico que si por estas dos últimas personas fue adquirido el bien, también les fue entregada la posesión, pero ello no configura un impedimento para que salga adelante la pretensiones, además ha de tenerse en cuenta que en momento alguno fue alegado la prescripción adquisitiva del bien por parte de los opositores, de manera que no implica dicho mecanismo de defensa una limitante para la configuración de la pretensión y además que de oficio no sería viable ingresar a estudiar si se configuró o no, la adquisición del bien por el transcurso del tiempo y la posesión ejercida, ya que se advierte claramente que los hechos de la compraventa frente a los subadquirientes y la interposición de la presente demanda, no transcurrió más de un año, tiempo no apto para por lo menos analizar que la posesión hubiese debilitado el petitum anulatorio del contrato de compraventa.

En lo referente a la excepción de *“RECONOCIMIENTO DE POSEEDORES DE TOTAL BUENA FE, ASI COMO RECONOCIMIENTO DE MEJORAS Y DERECHOS DE RETENCIÓN A ESTAS, EN CABEZA DE JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO, LA QUE DEBERAN DEVOLVER EN PESOS DEBIDAMENTE INDEXADOS”*, ha de decirse que será analizada en el acápite de restituciones mutuas, ya que es una consecuencia lógica de la declaratoria de nulidad que se anunciará en la parte resolutive, ello teniendo en cuenta los efectos propios de esta clase de

decisiones, conforme los lineamientos establecidos en el Art. 1746 del C. C..

#### **7.3.4. De las restituciones mutuas**

##### **7.3.4.1. A favor de la demandante**

En lo referente a las restituciones mutuas a favor del demandante, ha de decirse que conforme lo señala el Art. 1476 del C. C., *“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo...”*, de manera que es concluyente afirmar que el inmueble denominado Villa Luz ubicado en el municipio de Girón, de extensión aproximada de cuatro hectáreas, 9.875 metros cuadrados, cuyos linderos se encuentran en la escritura pública No.1246 del 29 de abril de 1996 de la Notaría Segunda del Circulo de Bucaramanga, con folio de matrícula No.300-236006, debe ser restituido a la sucesión del señor Eduardo Herrera Maldonado, lo cual físicamente deberá ser entregado a quien represente sus derechos, que para el caso es la demandante, quien actúa en calidad de heredera de la sucesión en mención, para que haga parte del activo del proceso liquidatorio.

Ahora bien, en cuanto a la pretensión referente a condenar a los demandados al pago de frutos percibidos por la explotación económica derivada de plantaciones, sementera entre otras, durante el tiempo de permanencia en el

inmueble hasta la restitución del mismo, ha de decirse que este despacho judicial en auto proferido en audiencia del 15 de junio de 2017, requirió a las partes como medida de saneamiento para que elaboraran el juramento estimatorio conforme a lo establecido en el Art. 206 del C. G. del P., toda vez que no se había cumplido el mismo ni en la demanda, ni en su contestación, el cual valga acotar al ser un medio de prueba según los lineamientos del artículo anteriormente citado en concordancia con el Art. 165 de la obra en cita, no lo irradia la nulidad procesal declarada por el superior en el presente tramite y como posterior a ella no fue atacado, se atenderá esta instancia al tramite surtido frente al mismo con posterioridad a la audiencia en mención.

Siendo así las cosas, se advierte que la apoderada de la parte demandante, en escrito que presenta a fin de elevar su juramento estimatorio lo cuantifica en la suma de \$83.206.447.22, que comprende al valor comercial del inmueble y a la explotación económica del bien causados desde el mes de febrero de 2014 hasta la fecha de restitución del bien, frente al mismo ha de decirse lo siguiente: En primer lugar no se tendrá en cuenta como suma a ordenar a cancelar, el referente al valor del inmueble objeto de litigio, ya que como se determinó que el bien debe restituirse, por parte de los poseedores aquí demandados a favor de la sucesión, encuentra que tal condena se configura inviable e improcedente, ya que la restitución en si misma excluye que se cancele a favor de la sucesión del señor Herrera Maldonado el valor del bien, de manera que

por tal concepto, esto es, por \$50.000.000 no saldrá avante la pretensión en estudio.

Como segundo punto a tratar, y frente a los valores derivados de la explotación económica del inmueble, aduciendo que refiere a la suma de dinero que ha sido privada la sucesión y que se hace exigible a partir del año 2014 hasta la fecha de restitución del bien, y que refiere al valor que había sido arrendado el inmueble que asciende a la suma de \$700.000, ha de anunciarse que dicho juramento no fue objetado por la parte contra quien se aduce, esto por la parte pasiva, por lo que se tomará el mismo para determinar como referente a la condena a imponer en contra de los demandados y en favor de la sucesión del señor Eduardo Herrera Maldonado, y ello valga acotar se realiza no sólo porque fue determinado en el juramento estimatorio, según da cuenta el archivo 46 del cuaderno uno del expediente digital, sino también por cuanto al proceso fue allegado como anexo de la demanda, copia de un contrato de arrendamiento celebrado entre Fermín Cruzado en calidad de arrendatario del bien objeto de la presente demanda y la señora Luz Irene Herrera Rodríguez, que da cuenta que el inmueble fue entregado en tenencia al primero de los mencionados, quien debía cancelar un canon de \$700.000 mensual para la anualidad de 2013, documento que valga acotar no fue tachado, ni controvertido por la parte contra quien se aduce.

Además de lo anterior, se recaudaron sendos testimonios, que dan cuenta que el inmueble objeto de litigio era

arrendado por parte de la señora Luz Irene Herrera Rodríguez, quien era la encargada de administrarlo, teniendo en cuenta las limitaciones de salud de su propietario señor Herrera Maldonado, al respecto véase el testimonio de la señora Azucena Monares Maldonado, ex esposa del fallecido Eduardo Herrera Maldonado, quien sostiene que el bien al que se ha hecho referencia en reiteradas ocasiones en esta providencia fue arrendado por un año, igual manifestación deviene de la declaración del señor Samuel Herrera Monares y Deyanira Herrera Rodríguez, testimonios que son contestes, concordantes y específicos, en aducir que el bien había sido arrendado con antelación al acaecimiento de la suplantación que fue objeto de estudio en párrafos precedentes, aunado que dada la cercanía de los testigos dado su parentesco con la aquí demandante, denotan para este juzgador, un conocimiento claro y concreto sobre las circunstancias de modo y tiempo, que rodearon las diferentes negociaciones de arrendamiento del bien, testimonios que no fueron tachados, ni desvirtuados.

Conforme a lo expuesto es claro, se reitera no sólo por la prueba documental, si no testimonial, que el inmueble denominado Villa Luz ubicado en el municipio de Girón, había sido arrendado, esto es, que devengaba réditos por conceptos de frutos civiles entendidos estos conforme lo establece el Art. 717 del C. C. como “...*los precios o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido...*”, de manera que será del caso acceder a la condena, pero antes

de determinar la misma, es necesario establecer la fecha desde la cual se concreta la misma.

Pues bien en cuanto al punto que surge como interrogante y que refiere la fecha desde la cual se debe determinar la condena, encuentra este juzgador que ella debe partir desde la fecha en que se suscribió cada una de las escrituras públicas cuya nulidad se declarará ello siguiendo los postulados trazados por la Corte Suprema de Justicia, en sentencia que si bien trata de simulación absoluta, en lo referente a restituciones mutuas es aplicable al caso concreto, por existir analogía frente a la consecuencias derivadas de la pretensión simulatoria, como la de nulidad aquí deprecada, al respecto se transcribe en lo pertinente la decisión en mención<sup>11</sup>:

*“La restitución de frutos, como consecuencia de la declaración de simulación de los anotados contratos de compraventa, si bien se rige por las reglas generales de las prestaciones mutuas, consignadas en el Capítulo 4º. Del título 12 del Libro 2º del Código Civil, por aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 1746 de la misma obra<sup>12</sup> no por ello es dable emplear el límite temporal (la notificación de la demanda al demandado) que el artículo 964 -inmerso en dicho capítulo- establece a efectos de determinar desde cuándo está la parte obligada a restituir los frutos, “porque entonces, se haría nugatorio el efecto general y propio de toda declaración de nulidad, y desde luego de los fenómenos afines, cual es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo” (CSJ SC 059 1995, del 15 de junio de 1995, rad. 4398. Subraya por fuera del texto original)*

*Dicho de otra manera, la declaración de simulación de los actos jurídicos de compraventa, comporta la aniquilación de su aptitud vinculante entre las partes, y, de contera, la disolución de sus*

---

<sup>11</sup> SC5235-2018 Rad. 1101-31-03-027-2006-00307-01 del 04 de diciembre de 2018 M. P. Margarita Cabello Blanco

<sup>12</sup> Artículo 1746 del Código Civil: “La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita”

*efectos finales, es decir, tiene la misma un alcance o efecto retroactivo. Sobre el particular, la Corte ha expresado:*

*“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 (SC 087-2003 del 13 de agosto de 2003, rad.C-7010. En el mismo sentido SC-150-2003 del 16 de diciembre de 2003, rad. 7714-01; SC343-2005 del 16 de diciembre de 2005, rad. 11001-3103-011-1996-06907-01, SC5060-2016 del 22 de febrero de 2016, entre otras)....”*

De manera que siendo así, los frutos civiles se deben desde el momento en que se suscribió la primera escritura pública que se declarará su nulidad y teniendo el aspecto temporal se condenará a cada una de los demandados que fueron participes en las negociaciones al pago de los mismos, esto es, en cuanto al demandado Jairo Pinzón Gómez a partir del 26 de diciembre de 2013 hasta el 26 de febrero de 2014, ello en la medida que el precitado fue quien adquirió el bien mediante escritura pública No.742 del 26 de diciembre de 2013 de la Notaría Única de Lebrija y luego lo vendió a los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo.

Por su parte los señores Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo, serán condenados al pago de frutos civiles, por el período comprendido entre la adquisición del bien, lo cual sucedió el 12 de febrero de 2014 mediante escritura pública No.816 de la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga aclarada mediante escritura No.1154 del 26 de febrero de 2014 hasta la fecha efectiva de restitución del bien, conforme se dispondrá más adelante.

Ya despejado el aspecto temporal, que refiere a la fecha desde la cual se debe imponer la condena, ha de decirse que para tasar los frutos civiles se tomará para el efecto el canon de arrendamiento contenido en el contrato anexo, que para el año 2013, ascendía \$700.000 mensuales, advirtiéndose que se tomará dicho valor para todo el período a reconocer los frutos civiles, lo anterior toda vez que se trata de un inmueble rural, conforme se extracta de la lectura del dictamen pericial, y no fue determinado mediante medio probatorio alguno, que fuera viable un aumento en el valor del canon del arrendamiento pactado en el año 2013, puesto que al tratarse del bien ya descrito (rural) se debe establecer si con el transcurso del tiempo conllevó un aumento en el valor del canon por el cual se arrendaba, dada su explotación, estado, ubicación entre otros factores que al no ser demostrados en el expediente delimitan que le sea posible aplicar un incremento al canon, aunado que no es posible dar aplicación en el presente asunto a los lineamientos establecidos en la Ley 820 de 2003, en cuanto a incrementos refiere, ya que la misma conforme se extracta de su artículo 1º, sólo tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en el cual no se cataloga en bien objeto de estudio.

Conforme a lo expuesto, se tomará el valor de \$700.000 como canon mensual respecto de todo el tiempo desde que se suscribió la primera escritura pública de compraventa,

hasta la fecha de este fallo, como fruto civil, ello si, actualizando dicho valor por cada año causado, ello teniendo en cuenta que la indemnización debe ser integral y las sumas que se hubiesen devengado por el demandante en los años de 2014 a la fecha, se hará con indexación o actualización del valor adquisitivo de la moneda desde la fecha en que debía pagar cada canon, esto es mensualmente, para lo cual el juzgado tomará para tal fin el valor por cada año y aplicará la siguiente formula:

$$Va = Vh \frac{If}{Ii}$$

En donde:

$$\text{Valor actual} = \text{Valor Histórico} \frac{\text{IPC Final}}{\text{IPC Inicial}}$$

Dejando claridad que el valor actual, será el resultado del valor histórico que lo será el canon acumulado para el mes de diciembre de cada anualidad los cuales debía devengar la parte demandante por el IPC final que corresponde al mes de Junio de 2021 y el IPC inicial que refiere al índice de precios al consumidor para el mes de diciembre de cada año en que se causaron frutos civiles, el cual se determinará en síntesis en el siguiente cuadro:

<b>Año</b>	<b>Total de cánones causados</b>	<b>IPC Final</b>	<b>IPC Inicial</b>	<b>Total cánones Actualizado</b>
2013	\$116.666 (05 días de diciembre)	108,78	79,56	\$159.513

2014	\$8.400.000 (Enero a Diciembre)	108,78	82,47	\$11.079.810
2015	\$8.400.000 (Enero a Diciembre)	108,78	88,05	\$10.377.649
2016	\$8.400.000 (Enero a Diciembre)	108,78	93,11	\$9.813.682
2017	\$8.400.000 (Enero a Diciembre)	108,78	96,92	\$9.427.899
2018	\$8.400.000 (Enero a Diciembre)	108,78	100,00	\$9.137.520
2019	\$8.400.000 (Enero a 7 Octubre)	108,78	103,80	\$8.803.005
2020	\$8.400.000 (Enero a Diciembre)	108,78	105,48	\$8.662.798
2021	\$4.200.000 (Enero a 30 Junio)	108,78	108,78	\$4.200.000

Conforme al cuadro anterior, se extracta que el total adeudado por cánones de arrendamiento o frutos civiles que hubiese podido generar el bien inmueble tantas veces referido, asciende a la suma de setenta y un millones seiscientos sesenta y un mil ochocientos setenta y seis pesos (\$71.661.876)., los cuales deberán ser cancelados por la pasiva en los pertinente al tiempo que corresponde a cada uno de los demandados a favor de la sucesión del señor HERRERA MALDONADO, esto es, en el segmento que fungieron como propietarios, atendiendo lo parámetros que se establecieron en párrafos precedentes así: Corresponde cancelar al señor JAIRO PINZON GOMEZ, la suma de \$1.723.685 que corresponde desde el 26 de diciembre al 26 de febrero de 2014 y a los señores JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO el valor de

\$69.938.191, que refiere al período del 27 de febrero de 2014 al 30 de junio de 2021, pero advirtiendo que se deberá diferenciar un período entre los citados, toda vez que se observa en el folio de matrícula inmobiliaria, que el señor Hugo Gamboa Gordillo, el 07 de julio de 2014, vendió su derecho sobre el inmueble tantas veces referenciado a favor del señor Javier Acosta Max, de manera que se configura injusto y contrario a derecho imponer una condena contra el precitado Gamboa Gordillo, cuando desde la fecha en mención, no es propietario del inmueble según se reitera se advierte del folio de matrícula ya citado.

Es del caso acotar, que a las sumas en mención deberá aplicarse una disminución del 15% que se conforme a la sentencia de la Corte Suprema de Justicia<sup>13</sup> se configura justa y equitativa, atendiendo los gastos normales que hay que realizar para la obtención de frutos durante una administración de los bienes productores de rentas, a voces del Art. 964 del C. C., en consecuencia la condena a imponer por conceptos de frutos civiles a favor de la sucesión del señor HERRERA MALDONADO quedará así una vez aplicado el porcentaje en mención: i.) A cargo de JAIRO PINZON GOMEZ el valor de \$1.465.132.25, ii.) A cargo de JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO la suma de \$3.139.280 que corresponde al período del 27 de febrero de 2014 al 07 de julio de 2014 y iii.) A cargo de JAVIER ACOSTA MAX la suma de \$56.308.183 que corresponde al periodo del 08 de julio de

---

<sup>13</sup> SC5235-2018 Rad. 1101-31-03-027-2006-00307-01 del 04 de diciembre de 2018 M. P. Margarita Cabello Blanco

2014 a la fecha de la presente decisión, valores que deberán ser cancelados dentro del término de diez días contados a partir de la ejecutoria de la presente decisión so pena que se causen intereses legales, en el porcentaje establecido en el Art. 1617 del C. C., esto es, al 6% anual.

Es del caso acotar, que conforme se observa en el expediente no fueron acreditados la existencia de frutos naturales, razón por la cual no se condena por tal concepto.

#### **7.3.4.2. A favor de la demandada.**

Sea lo primero manifestar, que en cuanto a restituciones mutuas refiere, no se observa que las mismas sea viable de ser reconocidas frente al demandado Jairo Pinzón Gómez, en la medida que no se advierte dentro del plenario, la existencia de mejoras o expensas invertidas por el precitado en el inmueble denominado Villa Luz ubicado en el Municipio de Girón.

Ahora bien, en lo que respecta a los demandados JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO, ha de decirse que en lo tocante a la suma de \$23.000.0000 que cancelaron los demandados ACOSTA MAX Y GAMBOA GORDILLO por la compra del inmueble sobre el cual se peticiona la declaratoria de nulidad de los actos jurídicos de formalización e inscripción, y que fuera objetada por la parte actora, ha de decirse que dicha objeción saldrá avante pero solo respecto de este punto, esto es, que no debe ser ella quien reembolse dinero alguno, ya que si bien es cierto

como quedó dicho, estos actuaron de buena fe y en esa medida es indudable que les asiste el derecho -contrario a lo replicado por la activa de la litis-, a que se les devuelva el dinero que cancelaron por la mentada adquisición, más aun si en cuenta se tiene que tras prosperar las pretensiones de la demanda, estos deben restituir o devolver el predio, por lo que no es absurdo que soliciten el reembolso de su inversión, no obstante ello, también es cierto que no es la demandante la llamada a devolver dinero alguno por la compra que hicieron, ya que como bien es sabido, no fue ella la que recibió dicho pago, sino el señor JAIRO PINZON GOMEZ, por lo tanto a la señora LUZ IRENE HERRERA RODRIGUEZ no se le ordenará que devuelva suma alguna a favor de los demandados previamente relacionados, por concepto de lo pagado por ellos para la adquisición del bien tantas veces referenciado.

Por otro lado, sobre el importe de lo pretendido a título de mejoras en cuantía de \$47.000.000 pesos conforme las tasaron los demandados ACOSTA MAX Y GAMBOA GORDILLO en el juramento estimatorio, ha de decirse que esta cuantía fue objetada por la parte demandante, lo que motivó para que en el escrito mediante el que descorrieron el traslado, solicitaran la práctica de una inspección judicial, que si bien no fue decretada, si lo fue en su lugar un dictamen pericial con el objeto de que las mejoras fueran valoradas por un experto, el cual fue rendido por el perito JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI, esto con el fin de indicar que esa es la experticia que se tomará en cuenta para calcular su valor.

En esos términos, es vital saber que se entiende como mejora y su clasificación. Una mejora puede entenderse como la medra, adelantamiento o aumento de una cosa, los gastos útiles y reproductivos que realiza una persona sobre una propiedad ajena, quien tiene respecto de ella un derecho similar o limitativo del dominio, como la posesión, el usufructo, el arrendamiento. Así mismo el legislador ha clasificado las mejoras en tres clases, a saber: i) necesarias, que son aquellas que se hacen en la cosa para impedir su pérdida o deterioro, como las reparaciones que se le hacen a un edificio cuando amenaza ruina (artículo 965 del Código Civil); ii) útiles, que son las que a pesar de no servir para conservar la cosa, **incrementan su valor, como plantar árboles frutales etc.** (artículo 966 del Código Civil); y iii) voluptuarias, que son las que no contribuyen a la conservación de la cosa, tampoco aumentan su valor o renta, sólo sirven para adornarla (artículo 967 ibídem).

Ahora bien por regla general, el reconocimiento y pago de mejoras es una situación jurídica propia de los procesos reivindicatorios, de cuya regulación se ocupan los artículos 966 y siguientes del Código Civil. Pero el tema de las mejoras también puede discutirse en otros litigios como los de nulidad, simulación, procesos de restitución de tenencia, en los cuales se halle demostrada su existencia y no subsista prohibición expresa de implantarlas.

Pasando al tema puntual del reconocimiento de mejoras, conocido es que el dueño del predio adquiere el derecho de

dominio sobre las mejoras implantadas por el modo de la accesión, a tenor de lo dispuesto en los artículos 713 y 728 del Código Civil, pues ha de recordarse que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, entendido esto último como todo aquello que puede subsistir en forma separada, mientras que lo accesorio, no puede hacerlo de manera independiente. En esa medida, el artículo 739 de la citada codificación preceptúa que *“El dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho a hacer suyo el edificio, plantación o sementera, **mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena** o mala fe en el Título De la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios. Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera”*. (Subrayado, negrilla y cursiva por fuera del texto original)

En el sub judice la discusión se ubica en el primer inciso del artículo 739 del C. C., ya que no se estableció que los demandados, hubiesen realizado las mejoras que reclaman a ciencia y paciencia de su contraparte, esto es, de la señora LUZ IRENE, pues contrario a ello se advirtió de las pruebas recaudadas que ésta a pocos días de celebrarse la compraventa a favor de ellos, los puso en conocimiento de la maniobra de la que se valió el señor PINZON GOMEZ

para venderles, y decidieron realizarlas amparados eso sí en su creencia de ser los legítimos y nuevos propietarios, por ello se repite en sentir de este fallador las mejoras no se realizaron con el consentimiento de la demandante, no obstante ello, por ser poseedores de buena fe, como se dijera con antelación, tienen derecho a que se les reconozca el valor de las mejoras útiles que realizaron hasta antes de presentarse la contestación de la demanda, como lo dispone el artículo 966 ibídem, advirtiéndose eso sí que las mejoras hechas por los demandados tienen el carácter de útiles, “por cuanto no se estableció que se precisaran para la conservación del predio, pero significan un mayor valor para el mismo y una mejor forma de aprovechamiento de él, en este asunto las que son consideradas como tales son: el encerramiento del predio en postes de cemento y alambre de púas, el sembrado de cítricos como limón tahiti, mandarino, tangelo, aguacate, mango tommy, papaya, la instalación de red para la distribución de agua potable, un galpón de pollos.

Así teniendo en cuenta que la contestación de la demanda se llevó a cabo por parte de los pre nombrados el 14 de Enero del año 2015, las mejoras útiles que se les reconocerá pagar serán las que hicieron antes de ese día-14 de Enero de 2015, por lo que habrá que determinar en primer lugar cuales fueron las mejoras útiles, que hicieron los demandados antes de la fecha en mención, para lo cual es necesario remitirse a lo dicho al respecto por estos mismos en el interrogatorio de parte que se les recibió en audiencia que tuvo lugar el 15 de Junio de 2017,

pudiéndose así establecer que las mejoras que tuvieron lugar a partir del 26 de Febrero de 2014- fecha de la última escritura 1154 y aclaratoria de la 816, lo cual se corrobora con la versión de la demandante dada sobre el tema en la que manifestó que cuando se enteró de la venta hecha a favor de los prenombrados a comienzos de Marzo del 2014, hizo presencia en el lote de su progenitor, ya estos habían comenzado a trabajar en el inmueble, entendiéndose por ello, la limpieza del terreno y el encerramiento en alambre de púas y postes de cemento, mejoras tales que constan en concreto de sembrado de cítricos como limón tahiti, mandarino, tangelo, aguacate, mango tommy, papaya, 1 cerca en poste de cemento y alambre de púas, 1 instalación de red para la distribución de agua potable, 1 galpón de pollos, frente de las cuales habrá de decirse que en cuanto a la cerca se observa de las fotografías anexadas por la parte demandante que dicho encerramiento con las características descritas, ya se había realizado en el mes de abril de 2014, y ello da cuenta se reitera el registro fotográfico allegado por la propia actora, en cuanto a las demás no se logró demostrar que no se hubiesen realizado con posterioridad a la presentación de la contestación de la demanda, es más, dichas mejoras son alegadas en el escrito en mención, de manera que considera esta instancia que para el momento procesal que ello ocurrió las mismas existían, y era del cargo de la demandante, probar lo contrario, lo que se echa de menos en el expediente.

Además en este punto es importante traer a colación la declaración del señor JORGE ANAYA, quien afirma que fue

contratado por Javier Acosta Max, al respecto y antes de valorar la declaración es importante señalar, que si bien fue tachada de sospecha por parte de la apoderada de la demandante, lo cierto, es que esta figura procesal no conlleva a que el testimonio se deseche, esto es, que no se valore, contrario, implica, que al momento de ser valorado esta clase de medio de convicción, se sea más riguroso, ello en la medida que no se puede descalificar de antemano, y su valoración se relaciona del análisis crítico frente a su credibilidad y del respaldo frente a los demás medios probatorio recaudados. Pues bien, frente a la declaración recepcionada, se observa claramente que existen unas imprecisiones en cuanto a las fechas que alude el deponente, encuentra esta instancia que tales circunstancias no pueden destruir de tajo el relato que en su dicho va envuelto, inconsistencias o discordancias temporales que se justifican en que los hechos acaecieron hace siete años, ello en la medida que la declaración que se valora se recepcionó en el año 2021, por lo que para este juzgador es normal que se incurra en inexactitudes en ciertos detalles, y como lo ha anunciado la propia Corte Suprema de Justicia, “...*De allí que lo sospechoso sea entonces que convengan hasta en los detalles más ínfimos; más todavía cuando con razón se ha dicho que, “reclamar de los testigos exactitud en sus versiones, al punto que uno sea mirado como calco del otro”, amén de resultar una pretensión desmedida, es en cierto modo una aspiración utópica...*”<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> G.J. t. CCXXVIII, Vol. II, pág. 1154 Cas. Civil sentencia 11 de febrero de 2003, exp. 7344

Siendo así cosas, resulta claro para este juzgador que uno de los puntos importantes que devienen de la declaración que esta siendo valorada, lo es, el hecho que fue contratado para la limpieza del terreno, y para la siembra de ciertos arboles frutales y productos agrícolas, y que si bien aduce que el bien se encontraba abandonado, aduciendo que se hallaba “enmontado”, no es suficiente para este juzgador para categorizar de esta forma el bien, pero reiterando que de la declaración se extracta la existencia de personal contratado y siembra de productos, de manera que valorado dicho testimonio junto con el dictamen conllevan a predicar sin lugar a dudas la existencia de cancelaciones a personal contratado para realizar labores en el inmueble tantas veces anunciado.

De igual manera, en este acápite es necesario acotar, que no es dable aceptar el argumento expuesto por la demandante en escrito de objeción al aducir que las mejoras frente a las cuales solicita el reconocimiento se llevaron a cabo con posterioridad al conocimiento y notificación que hizo la actora, en relación al justo título y derecho, ello conforme a la diligencia llevada a cabo ante el comando de acción inmediata del Barrio Café Madrid, ya que hace referencia a un trámite que no establece el Art. 966 del C. C. y lo es a la contestación de la demanda, más no de la denuncia que refiere realizó la aquí demandante, además no hay que olvidar que para la época en que acaeció dicha denuncia, existía una presunción de legalidad de la escritura, que sólo mediante esta decisión y conforme a los razonamientos expuestos se desvirtúa.

Ahora bien, y habiendo quedado claro que medios probatorios se tendrán en cuenta para determinar el valor de las mejoras y expensas como es la declaración a la que se hizo referencia en párrafos precedentes, así como el dictamen pericial antes mencionado, se ha de remitirse a él para dicho fin, advirtiendo desde ya que en el único aspecto sobre el que se apartará este fallador de la experticia en mención, es en cuanto al valor de los jornales, pues ellos fueron calculados, desde el 12 de Febrero del año 2014 (día en que los demandados JAVIER Y HUGO adquirieron la propiedad del inmueble aquí implicado) hasta el mes de Enero de 2018 obteniéndose como resultado una sumatoria por dicho concepto que alcanza los \$51.520.000 pesos, sin embargo el Juzgado considera que los jornales no debieron calcularse hasta esa fecha sino hasta Enero del año 2015, pues desde este día en adelante, los demandados ya tenían conocimiento del litigio que se constituía sobre el dominio del bien, de manera que todas las expensas invertidas era de conocimiento pleno que podían ser contrarias a sus intereses dada la controversia suscitada, además es importante destacar que dichos jornales se configuraran como expensas a voces del Art. 965 del C. C. y si bien no se allegan recibos, o pago de las mismas, lo cierto es que la declaración del testigo Jorge Anaya, frente al cual ya fijó esta instancia una posición frente a su valoración, dan cuenta de la existencia de los mismos.

Siendo, así las cosas, el despacho encuentra que la mano de obra/jornales relacionados multiplicidad de veces, será

de \$13.440.000 pesos, utilizando el mismo valor mensual dado en el dictamen tanto para el operario oficial como para el ayudante, pero a razón únicamente de un período de 12 meses, comprendido este entre el mes de Febrero de 2014 a Enero de 2015. En lo demás el despacho acoge la valoración de las inversiones en cuantía de (\$4.300.000) pesos y el valor de las mejoras respecto del aumento del inmueble en cuantía de (\$9.000.000) pesos como se consignaron en el experticio, queriendo significar ello que el valor total de las mejoras y expensas ascienden a (\$26.740.000) pesos, suma que ha de actualizarse hasta junio de 2021 con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) producido, elaborado, certificado y difundido por el Departamento Nacional de Estadística (DANE), para lo cual se desarrollará la siguiente fórmula:

$$Va = Vh \frac{If}{li}$$

En donde:

$$\text{Valor actual} = \text{Valor Histórico} \frac{\text{IPC Final}}{\text{IPC Inicial}}$$

Va: es el valor presente que desea obtenerse.

Vh: es el valor histórico a indexar, que para este caso es (\$26.740.000)

IF: es el índice final, que se obtiene del monto índice del IPC a la fecha que se pretende indexar, que lo es para junio de 2021, que equivale a 108,78.

li: es el índice inicial del IPC, desde la cual se va a indexar, que para Febrero del año 2015, fecha en que se realizaron las mejoras, es de 83,96

Realizada la operación se obtiene el resultado que sigue:

Va = (\$34.644.797.52) pesos.

Asciende, entonces, la corrección monetaria a la cantidad de treinta y cuatro millones seiscientos cuarenta y cuatro mil setecientos noventa y siete pesos con cincuenta y dos centavos (\$34.644.797.52) pesos, por ende, esta es la suma que se le ordenará pagar a la demandante a favor de los demandados ACOSTA MAX y GAMBOA GORDILLO por concepto de las mejoras útiles que estos realizaron sobre el predio acá involucrado, significando lo dicho, no sólo que la objeción efectuada por la demandante al juramento estimatorio realizado por los demandados saldrá avante parcialmente, por lo ya expuesto, implicando la argumentación expuesta que la excepción de mérito formulada por los demandados denominada RECONOCIMIENTO DE POSEEDORES DE TOTAL BUENA FE, ASI COMO RECONOCIMIENTO DE MEJORAS está llamada a prosperar.

Frente a la excepción de derecho de retención, al respecto es necesario aducir que conforme lo expone el Artículo 970 del Código Civil, el mismo se configura procedente “*Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras..*” y cuando ello sucede podrá

retener la cosa hasta que el pago se verifique, conforme a lo expuesto encuentra esta instancia que no saldrá avante dicha excepción fundamentada en la figura sustancial en mención, en la medida que conforme se observa y dando aplicación a la compensación que trata el Art. 1714 y s.s., el cual es viable aplicarla en este caso, se concluye que una vez realizada ésta, quien se configura deudor, son los demandados Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo a favor de la sucesión del señor Eduardo Herrera Maldonado, de manera que no saldrá avante dicho medio de defensa.

#### **7.3.4.3. De la Denuncia del Pleito**

Respecto de la figura de denuncia del pleito, ha de aducirse que conforme lo señala el Art. 1899 del C. C., el comprador a quien se demanda la cosa vendida, por causa anterior a la venta, deberá citar al vendedor para que comparezca a defenderla, y ello tiene como fin la efectividad de la obligación de saneamiento, citación que debe realizar el comprador en el término de contestación de demanda y una vez admitida, debe en un tiempo igualmente establecido lograr la notificación del citado, ya que de tal acto procesal suscita unos efectos frente al denunciado, que se irradiarán en la sentencia que se proferirá.

Al respecto, se tiene que si el vendedor no comparece hecha la citación, está sujeto a responder, pues se la ha dado aviso oportuno, y por tanto es obligado al saneamiento, esta es la regla general, pero puede suceder que se allane o no.

Ahora bien, una vez proferido el fallo, que acceda al petitum incoado, y se ha producido la evicción, por lo que se declara el despojo de la cosa al comprador, conlleva al pago de una condena, por lo que el vendedor está condenado conforme lo establece el Art. 1904 del C. C. i.) La restitución del precio, aunque la cosa al tiempo de la evicción valga menos, debe en consecuencia el vendedor devolver el precio que recibió como pago de la venta, porque si el comprador no puede tener la cosa porque le ha sido despojada, debe entonces aquel restituir el precio, ii.) Las costas legales del contrato de venta que hubiere sido satisfecha por el comprador, refiriéndose este numeral a los gastos en que incurrió el comprador para la celebración del contrato, como lo son los gastos de escrituración, pago de honorarios por el estudio de títulos entre otros, iii.) El valor de los frutos que al comprador se le hubiere obligado a restituir al dueño, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art. 1902 del C. C., esto es, cuando el comprador ha seguido el litigio por su cuenta y el vendedor se ha allanado a la demanda, iv.) La de las costas que el comprador hubiere sufrido a consecuencia y por efecto de la demanda.

Abordando el caso bajo estudio y de cara a lo ya anunciado, se advierte en primer lugar que el vendedor señor Jairo Pinzón Gómez, fue citado, pero no fue posible su notificación del auto admisorio de la denuncia, razón por la cual se procedió a emplazarlo y toda vez que mediante esta vía tampoco compareció, se le vinculó mediante curador ad-litem, quien contestó la demanda y se anunció que se

acogía a lo que resultará probado en el expediente, concluyéndose del relato en mención que no fue posible la comparecencia personal del denunciado y por tanto se encuentra obligado al saneamiento y a la evicción que derive del presente fallo, ello igualmente en la medida que no existe oposición alguna frente a la pretensiones de la denuncia.

En consecuencia, de lo expuesto, se advierte que el señor Jairo Pinzón Gómez, será condenado a cancelar a favor del señor Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo los siguientes valores por los siguientes conceptos:

i.) La suma de dos millones de pesos (\$2.000.000), debidamente indexados por concepto del valor de la compraventa contenida en la escritura No.816 del 12 de febrero de 2014, de la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga, valor que se deberá pagar debidamente actualizando bajo la siguiente formula:

$$Va = Vh \frac{1 + li}{1 + lf}$$

En donde:

$$\text{Valor actual} = \text{Valor Histórico} \frac{\text{IPC Final}}{\text{IPC Inicial}}$$

De manera que reemplazado los factores correspondientes, se observa

Valor actual = \$2.000.000 108.78 (Valor IPC al mes de junio 2021)  
80,45 (Valor IPC para Febrero 2014)

Obteniéndose como resultado como suma que debe ser cancelada por el denunciado Jairo Pinzón Gómez el valor de dos millones setecientos cuatro mil doscientos ochenta y ocho pesos (\$2.704.288.37), dejando claridad que no se accede a condenar por tal concepto, el valor de \$23.000.000, determinado como pretensiones en el escrito de denuncia, pues de la lectura de la escritura pública No.816 del 12 de febrero de 2014, de la Notaría Séptima de Bucaramanga, se observa claramente de la cláusula tercera que el valor de la compraventa ascendió a la suma de \$2.000.000 y que la parte compradora, esto es, Javier Acosta Max y Hugo Gamboa Gordillo pagaron en efectivo y que la vendedora, es decir Jairo Pinzón Gómez, declaró haber recibido a su entera satisfacción, de manera que no existe documento alguno que demuestre que la cuantía de la compraventa fue superior a la suma ya descrita, advirtiéndose que dicho valor deberá ser cancelado en el término de diez (10) contados a partir de la ejecutoria de la presente decisión, so pena de constituirse en mora y configurarse intereses legales.

Es importante acotar en este punto, que el acto de aclaración contenido en la escritura No.1154 el 26 de febrero de 2014, ante la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, no modificó de manera alguna el valor de la

compraventa descrita en el párrafo que antecede, así mismo tampoco será viable tener como parte de pago el valor de la compraventa realizada por el señor Hugo Gamboa Gordillo y Jairo Pinzón Gómez, contenido en el documento privado suscrito por los mencionados el 07 de febrero de 2014, y que recae sobre un franja de terreno rustico denominado lote tres y que fue allegado junto con el escrito de denuncia, ya que de su lectura, no se extracta que dicho valor fuera determinado como parte de pago o en permuta por el predio que hoy es objeto de demanda, contrario a ello, se advierte que se trata de un negocio independiente al que se encuentra revestido de nulidad, por lo que dicho valor no se incluirá como parte del valor a cancelar por parte del vendedor a favor del comprador.

ii.) La suma de tres millones ciento treinta y nueve mil doscientos ochenta pesos (\$3.139.280), por concepto del valor de los frutos civiles que al comprador esto es señores JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO se le condenará en esta providencia a restituir al dueño del bien, esto es, a la sucesión del señor EDUARDO HERRERA MALDONADO, y la suma de cincuenta y seis millones trescientos ocho mil ciento ochenta y tres pesos (\$56.308.183) por concepto de frutos civiles que le condenará pagar al precitado demandado JAVIER ACOSTA MAX a favor de la sucesión en mención, para lo cual se le concede el término de diez (10) contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, so pena de devengar intereses legales conforme a los lineamientos del Código

Civil, aclarando que estos valores ya se encuentran indexados.

iii.) Por la suma de cincuenta y seis mil trescientos veintiséis pesos (\$56.326), que corresponde a los gastos que incurrió los señores JAIRO ACOSTA MAX y HUGO GAMBO GORDILLO, referentes a la notificación y emplazamiento del denunciado.

En consecuencia, el **JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**1º: DECLARAR QUE NO PROSPERAN** las excepciones propuestas por los demandados JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO denominadas *“existencia de la regla nominada “error communis facit jus” ó error comun hace derecho en cabeza de Javier acosta Max y Hugo gamboa gordillo, respecto de a negociación contenida en la escritura pública 816 del 12/2/2014 de la notaria séptima del círculo de Bucaramanga, aclarada mediante escritura no. 1154 del 26/2/2014 de la notaria séptima del círculo de Bucaramanga, respecto de la adquisición del inmueble con matrícula 300-236006, que esa situación de apariencia de legalidad esté probada en hechos, situaciones o documentos cuyo vicio no sea posible de advertir con la diligencia cuidado propios de un buen padre de familia, que la conducta de quien resultó perjudicado con la situación de aparente legalidad este*

*respaldada por una buena fe del particular no simplemente presunta, sino probada, permanente y no transitoria, paradigmática sin sombra de mácula. es esa buena fe, la que permite que se cree el derecho en donde normalmente no existía y correlativamente, se extinga en quien verdaderamente era su titular, que la situación no esté regulada expresamente por una ley interpretativa que imponga soluciones diferentes a la que resultarían de la aplicación de la doctrina (c.s.j. sentencia del 24 de enero de 1983), “inexistencia de posesión al menos un momento siquiera en cabeza de la demandante, bajo los preceptos del artículo 762 del código civil” y “suma de posesiones como adquirientes de total buena fe, en cabeza de Javier acosta max y Hugo gamboa gordillo y derecho de retención” en consideración a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.*

**2º: DECLARAR** probada la excepción de RECONOCIMIENTO DE POSEEDORES DE TOTAL BUENA FE, ASÍ COMO RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, LAS QUE DEBERA DEVOLVER EN PESOS DEBIDAMENTE INDEXADOS”, formulada por los demandados JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO, en consideración a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**3º DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** de los actos de cancelación de afectación a vivienda familiar y de compraventa contenidos en la escritura pública No. 742 del 26 de Diciembre de 2013 emanada de la Notaria Única de Lebrija, en consideración a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

- 4º. DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** de la compraventa contenida en la escritura pública No. 816 del del 12 de Febrero de 2014, proveniente de la Notaria Séptima de este Círculo Notarial, así como también de la escritura No. 1154 del 26 de Febrero de 2014 de la misma Notaria, por medio de la cual se aclaró el primer documento escriturario en mención, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.
- 5º ORDENAR DEJAR** sin efecto alguno las demás inscripciones realizadas en el folio de matrícula del inmueble identificado con No. 300-236006 que se hubiesen realizado con posterioridad a la inscripción de la aclaración de la compraventa contenida escritura pública No. 816 del del 12 de Febrero de 2014 proveniente de la Notaria Séptima de este Círculo Notarial, por irradiar los efectos la nulidad aquí declarada a todas los actos de disposición recaídos sobre el precitado bien.
- 6º** Como consecuencia de lo resuelto en los numerales anteriores, se **ORDENA** la **CANCELACIÓN DE LAS ANOTACIONES** o inscripciones número 3, 4, 5, 6 y 7 que pesan en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-236006 del bien aquí implicado. Líbrese el correspondiente oficio al Registrador de instrumentos públicos de Bucaramanga para que se sirva tomar nota de esta sentencia.
- 7º ORDENAR** oficiar a la Notaría Única de Lebrija y a la Notaria Séptima de Circulo de Bucaramanga, a efectos que realicen las anotaciones al margen de cada documento público relacionado en los numerales tercero y cuarto de esta

decisión, teniendo en cuenta la decisión de nulidad absoluta aquí declarada.

**8º ORDENAR** que el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-236006 de la oficina de instrumentos públicos de esta Ciudad, denominado VILLA LUZ y ubicado en la jurisdicción del Municipio de Girón, Santander y de aproximadamente 4 hectáreas y 9.875 metros, sobre el que recayeron las escrituras citadas en los numerales que preceden, retorne al patrimonio del señor EDUARDO MALDONADO HERRERA (Q.E.P.D.). Líbrese el correspondiente oficio al Registrador de instrumentos públicos de Bucaramanga para que se sirva tomar nota de esta sentencia.

**9º ORDENAR** al demandado JAVIER ACOSTA MAX, que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, hagan entregan material del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-236006 de la oficina de instrumentos públicos de esta Ciudad, denominado VILLA LUZ y ubicado en la jurisdicción del Municipio de Girón, Santander y de aproximadamente 4 hectáreas y 9.875 metros, a quien represente los intereses de la sucesión del señor EDUARDO MALDONADO HERRERA (Q.E.P.D.), so pena de proceder con la entrega en forma coactiva y que se configure frutos civiles por cada mes que se cause sin que se materialice la entrega del precitado inmueble.

**10º CONDENAR** a los demandados JAVIER ACOSTA MAX Y HUGO GAMBOA GORDILLO, a cancelar a favor de la sucesión del señor EDUARDO HERRERA MALDONA, las siguientes sumas de dinero: i.) A cargo de JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO la suma de tres millones ciento treinta y nueve mil doscientos ochenta pesos (\$3.139.280) y ii.) A cargo de JAVIER ACOSTA MAX la suma de cincuenta y seis millones trescientos ocho mil ciento ochenta y tres (\$56.308.183), por concepto de frutos civiles causados en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-236006, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, valores que deberán pagar en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, *so pena* que se causen intereses legales, en el porcentaje establecido en el Art. 1617 del C. C., esto es, al 6% anual.

**11º CONDENAR** al demandado JAIRO PINZON GOMEZ, a cancelar a favor de la sucesión del señor EDUARDO HERRERA MALDONADO, la suma de un millón cuatrocientos sesenta y cinco mil ciento treinta y dos pesos con veinticinco centavos (\$1.465.132.25) pesos, por concepto de frutos civiles causados en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-236006, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, lo cual deberán realizar en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, *so pena* que se causen intereses legales, en el porcentaje establecido en el Art. 1617 del C. C., esto es, al 6% anual.

**12º CONDENAR** a la sucesión del señor EDUARDO HERRERA MALDONADO, a cancelar a favor de los señores JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO, la suma de treinta y cuatro millones seiscientos cuarenta y cuatro mil setecientos noventa y siete pesos con cincuenta y dos centavos (\$34.644.797.52) pesos, por concepto de mejoras y expensas invertidas en el inmueble, conforme a lo anunciado en la parte motiva de esta providencia, lo cual deberán realizar en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, so pena que se causen intereses legales, en el porcentaje establecido en el Art. 1617 del C. C., esto es, al 6% anual.

**13º. NEGAR** el derecho de retención en favor de los demandados JAVIER ACOSTA MAX Y HUGO GAMBOA GORDILLO, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-236006, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

**14º. DECLARAR PROSPERA** la denuncia del pleito, en consecuencia, se **CONDENA** a cancelar al señor JAIRO PINZON GOMEZ dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia so pena que se causen intereses legales, los siguientes valores y a favor de las personas que a continuación se relacionan: **i.)** La suma de dos millones setecientos cuatro mil doscientos ochenta y ocho pesos (\$2.704.288.37) a favor de JAVIER ACOSTA MAX Y HUGO GAMBOA GORDILLO, por concepto del valor de la compraventa del inmueble objeto de este litigio,

conforme a lo anunciado en la parte motiva de esta decisión,  
**ii.)** La suma de tres millones ciento treinta y nueve mil doscientos ochenta pesos (\$3.139.280), a favor de JAVIER ACOSTA MAX y HUGO GAMBOA GORDILLO por concepto del valor de los frutos civiles que a los compradores se le condenó en esta providencia a restituir al dueño del bien,  
**iii.)** La suma de cincuenta y seis millones trescientos ocho mil ciento ochenta y tres pesos (\$56.308.183) a favor de JAVIER ACOSTA MAX por concepto de frutos civiles que le condenó pagar al precitado demandado a favor del propietario del bien y **iv.)** A favor de JAIRO ACOSTA MAX y HUGO GAMBO GORDILLO la suma de cincuenta y seis mil trescientos veintiséis pesos (\$56.326), que corresponde a los gastos que incurrió los señores, referentes a la notificación y emplazamiento del denunciado.

- 15º AUTORIZAR** las compensaciones entre las partes respecto de las obligaciones dinerarias reciprocas impuestas en su favor y a su cargo en esta sentencia, como consecuencia de la nulidad declarada, con sujeción a lo dispuesto en el Título XVII del Libro Cuarto del Código Civil.
- 16º CONDENAR** en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Se fijan agencias en derecho la suma de (\$4.542.630) pesos, que equivalen a 5 salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- 17º: ORDENAR** la cancelación de la inscripción de demanda, ordenada por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Bucaramanga, advirtiendo a la entidad correspondiente que

ACCION:  
RADICACIÓN No:  
DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

ORDINARIO  
680014003005-2014-00158-00  
LUZ IRENE HERRERA RODRIGUEZ  
JAVIER ACOSTA MAX Y OTROS

en la actualidad fue adjudicado a este Juzgador el presente proceso. Líbrese oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Procédase por secretaria.

**18º** Una vez cumplido lo aquí ordenado, archívense las presentes diligencias.

### **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**Firmado Por:**

**JULIAN ERNESTO CAMPOS DUARTE**

**JUEZ MUNICIPAL**

**JUZGADO 024 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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:

**27d3b66f3a8decf6b1177d003741aef5c3f75e86a5f1012b487d87  
abcadf008c**

Documento generado en 21/07/2021 03:56:18 PM

ACCION:	ORDINARIO
RADICACIÓN No:	680014003005-2014-00158-00
DEMANDANTE:	LUZ IRENE HERRERA RODRIGUEZ
DEMANDADO:	JAVIER ACOSTA MAX Y OTROS

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**