



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Nueve (9) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO 08-001-40-53-004-2017-00850-01
PROCESO VERBAL – NULIDAD DE CONTRATO
DEMANDANTE: LIGIA ESTHER PEREZ HERNANDEZ
DEMANDADO: MARTIN ANTONIO ALMANZA MARTINEZ

ASUNTO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia del 12 de junio de 2019 proferida por el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES:

1

Pretensiones principales

Solicitó la demandante LIGIA ESTHER PEREZ HERNANDEZ, a través de este proceso verbal, que se declare la nulidad del contrato de promesa de compraventa que suscribió, en calidad de promitente vendedora, con el señor MARTIN ANTONIO ALMANZA MARTINEZ, como promitente comprador, el 15 de agosto de 2012, respecto del inmueble consistente en una casa de dos plantas y el solar sobre el cual se encuentra construida, ubicada en Barranquilla, en la carrera 26B-2 No. 79-51, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-169516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Como consecuencia de la anterior declaración, se hagan las siguientes condenas y declaración:

1. Se condene al demandado a restituir a la demandante el inmueble objeto del contrato cuya nulidad se solicita.
2. Se condene al demandado a reconocer y pagar frutos civiles que pudiere haber producido el inmueble en manos de su propietario,



tasados en un canon de \$600.000 mensuales, reajustables a la tasa del IPC certificada por el DANE, causados desde el 12 de enero de 2012 hasta la fecha de pago efectivo, que a la fecha de presentación de la demanda arrojan un monto de \$37.457.173.

3. Se declare que al demandado no le asiste derecho a reclamar mejoras realizadas en el inmueble, por haberlas ejecutado de mala fe y sin autorización de la demandante, ni de las autoridades de control urbano

Pretensiones Subsidiarias

Como súplicas subsidiarias solicitó la convocante:

1. Se declare la resolución del mentando contrato de promesa de compraventa.
2. Se condene al demandado a restituirle el inmueble objeto del contrato.
3. Se condene al demandado a pagar perjuicios por el incumplimiento del contrato, tales como arras, penas por incumplimiento y perjuicios materiales, los cuales de conformidad con la cláusula cuarta del contrato están pactadas en la suma de \$3.000.000.
4. Se condene al demandado a reconocer y pagar frutos civiles que pudiere haber producido el inmueble en manos de su propietario, tasados en un canon de \$600.000 mensuales, reajustables a la tasa del IPC certificada por el DANE, causados desde el 12 de enero de 2012 hasta la fecha de pago efectivo, que a la fecha de presentación de la demanda arrojan un monto de \$37.457.173.
5. Se condene al demandado en costas y agencias en derecho al demandado, en caso de oponerse a esta acción.

Hechos

Palacio de Justicia, Dirección: Calle 40 No. 44-80 Piso 8°
Telefax: 3406759 - 3885005 Ext. 1097. www.ramajudicial.gov.co
Correo: ccto08ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia





Como fundamentos de las pretensiones se adujo:

1. El 15 de agosto de 2012 la demandante LIGIA ESTHER PEREZ HERNANDEZ suscribió un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA con el demandado MARTIN ANTONIO ALMANZA MARTINEZ, respecto del inmueble consistente en la casa No. 1 de la unidad residencial ROJAS RIBON, y el solar sobre el cual se encuentra construida, ubicada en la carrera 26B2 No. 79-51 Barrio El Silencio de Barranquilla, distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-483336 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
2. En el contrato de promesa de compraventa en cuestión, se pactó en la cláusula segunda el precio de \$110.000.000, pagaderos de la siguiente manera: Un primer pago de \$10.000.000 a la fecha de la firma del contrato, el cual fue recibido por la demandante, y el saldo, la suma de \$100.000.000 se pagaría según la cláusula tercera del contrato, en la fecha de protocolización, con el producto de un desembolso que debía hacerle la empresa Vanylon, según conciliación No. 5336 de 25 de julio de 2012, fecha en la cual se perfeccionaría la venta y se firmaría la escritura.
3. De acuerdo con la conciliación aludida, el desembolso se perfeccionaría dentro de los dos meses posteriores al 25 de julio de 2012, teniendo como fecha límite de pago el 15 de septiembre de 2012.
4. De acuerdo a lo narrado y a las intenciones sinalagmáticas propias de los contratos, las partes tuvieron la intención de señalar esa misma fecha límite de pago, es decir el 15 de septiembre de 2012 para firmar la escritura y perfeccionar el pago con el producto del desembolso que le haría Vanylon al promitente comprador.
5. En la digitación del contrato se incurrió en el error de no estipular de manera taxativa y expresa el año en que las partes debían comparecer a la Notaría Doce, pues aunque se señaló la hora, el día y el mes, no se especificó, por lapsus, el año en que se debían cumplir las obligaciones de parte y parte.
6. De acuerdo con la conciliación No. 5336 de julio 25 de 2012, se estableció una fecha límite de pago para el día 15 de septiembre de

3



2012, por lo que era de presumirse que esta debía ser la fecha límite también del cumplimiento de la promesa, día en el que el demandado recibiría la suma de \$100.000.000 de la firma Vanylon.

8. Llegó la fecha límite de pago de la conciliación y el demandado le informo al sr. ANIBAL POLO PACHECO, esposo de la demandante que le habían quedado mal con el dinero, pero que el abogado que lo asesoraba, Dr. Orlando Pérez Contrera, le había dicho que iba a interponer un recurso y eso sería cuestión de tres meses para que le pagaran, y bajo ese entendido le solicitó una prórroga para cumplir el contrato.

9. En la primera semana de noviembre de 2012, el demandado fue a la casa de la demandante, pero no la encontró a ella sino a su esposo, a quien le informó que la plata estaba cerca, y le pidió el favor de prestarle la llave de la casa para hacerle el aseo, a lo cual aquel accedió de buena fe.

10. La demandante y su esposo son personas muy ocupadas, ellas es maestra y él trabaja en la empresa Coolechera, y por eso no fueron por las llaves de la casa con urgencia, pero en vista que el demandado no las traía, un día del mes de noviembre el esposo de la demandante fue a dar vuelta a la casa, y con sorpresa encontró que allí se habían mudado el demandado y su familia.

11. El sr. Anibal Polo al ver que el demandado había invadido su casa le recriminó el abuso, pero él le prometió y le aseguro que la plata estaba por salir, le solicitó una prórroga, y le sugirió pagarle tres meses de \$600.000 mensuales por les prórroga del contrato, a lo que la demandante y su esposos accedieron en contra de su voluntad, pero han transcurrido más de cinco años y no se ha cumplido la promesa, y el demandado ha quedado en posesión del inmueble al que accedió de manera engañosa.

12. La demandante nunca ha estado de acuerdo en la forma como el demandado accedió a la posesión del inmueble, pero no intentó el desalojo por vía policiva por la expectativa del negocio de compraventa, que el demandado daba por seguro afirmando que la plata estaba cerca.



13. El negocio de compraventa nunca se perfeccionó porque Vanylon no le desembolsó los dineros al demandado, y aprovechando esa circunstancia el demandado quedó en posesión del inmueble y hasta la presente no ha sido posible que lo devuelva a pesar de habérselo solicitado en reiteradas ocasiones.

14. Es de advertir que con esta son tres las acciones que se han instaurado en contra del demandado, las cuales detalla de la siguiente manera:

a) Proceso de Restitución, que no prosperó porque el Juzgado Décimo Civil Municipal de Barranquilla consideró que no se probó la existencia de un contrato de arrendamiento.

b) Proceso de Reivindicación de Dominio, negado por el Juez Quinto Civil Municipal de Barranquilla, al considerar que primera debía desatarse el contrato que une a las partes, decisión que apelaron.

15. Al elaborar la promesa de compraventa se describió el bien de mayor extensión, por cuanto no estaba perfeccionado el registro del loteo y desenglobe del predio matriz, de donde se segregaron dos inmuebles bajo régimen de propiedad horizontal, conocidos como UNIDAD RESIDENCIAL ROJAS RIBON, según escritura 1855, que protocolizó el régimen de propiedad horizontal, suscrita el 13 de junio de 2012 en la Notaría Doce de esta ciudad.

5

16. Del bien matriz inscrito con la escritura No. 1522 de julio 26 de 1973 otorgada en la Notaría Primera de Barranquilla, se segregaron las dos propiedades, la vivienda No. 1 y la vivienda No. 2, quedando en favor de la demandante la vivienda No. 1 descrita en el hecho primero de esta acción.

17. El demandado le ha ocasionado graves perjuicios a la demandante, pues no ha podido vender su propiedad y debió deshacer otro negocio de compraventa donde fue obligada a pagar arras, pues no pudo cumplir una segunda promesa de venta por la ocupación de mala fe que ejerce el demandado sobre el bien, y además ha sido privada del lucro del inmueble, pues tampoco lo ha podido habitar ni arrendar durante el tiempo que lo ha poseído el demandado

ACTUACION EN PRIMERA INSTANCIA:



La demanda correspondió por reparto al JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, despacho Judicial que por auto calendarado del 9 de Noviembre de 2017, la admitió y ordenó notificar al demandado (fls. 432-433).

Notificado personalmente del auto admisorio, el demandado Sr. MARTIN ANTONIO ALMANZA MARTINEZ, por intermedio de apoderado judicial, contestó, la demanda oponiéndose a las pretensiones, y propuso las excepciones previas de INEPTA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES, OBJETO ILICITO, PLEITO PENDIENTE y COSA JUZGADA; las cuales fueron resueltas a través de auto de 2 de mayo de 2018 declarándolas improcedentes y las rechazó, condenando en costas a la parte demandada (fls. 433, 438 a 446, 496 a 517).

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Culminó la instancia con sentencia del 12 de Junio de 2019, en la que resolvió lo siguiente:

1. Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa realizado el 15 de agosto de 2012, sobre el bien inmueble localizado en la carrera 26B-2 No. 79-51 Barrio El Silencio municipio de Barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria No.040-169516, cuyas medidas y linderos son: NORTE, 6.80; SUR, 11.96; ESTE, 17.40; OESTE, 181 mts, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran descritos en la escritura pública No. 1522 de julio 26 de 1973, con un área total de 162.82 M2.
2. Condenar al demandado MARTIN ALMANZA MARTINEZ a restituir a favor de la señora LIGIA ESTHER PEREZ HERNANDEZ, el inmueble descrito en el numeral anterior.
3. Ordenar que, dentro del plazo de un mes siguiente a la ejecutoria de esta sentencia, el demandado entregue a la demandante la suma de \$44.010.726 más los intereses de \$1.118.594, para un total de \$45.129.320.



4. Ordenar que la demandante restituya la suma de dinero que ha sido pagada por el demandado, en virtud de la declaratoria de nulidad del contrato, esto es, \$10.000.000, pago que se descontará de la suma a que fue condenado el demandado, es decir, de la suma de \$45.129.320, quedando como saldo a favor de la demandante la suma de \$35.129.320.

5. Se niegan las mejoras a que hace referencia el demandado en su escrito de contestación de demanda, por cuanto las mismas no fueron probadas.

6. Condenar al demandado al pago de 5 salarios mínimos legales mensuales, a favor del Consejo Superior de la Judicatura, así como a su apoderado Dr. CARLOS OSPINA MEDINA.

7. Condenar en costas al demandado.

Concluyó el juez de primera instancia que en el contrato de promesa de compraventa no se determinó claramente la época en que debía cumplirse lo pactado, es decir, suscribir la escritura pública de compraventa, al no señalarse el año en que debía firmarse el documento, requisito establecido en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que modificó el artículo 1611 del C.C., por lo cual al tenor de lo dispuesto en el artículo 1740 del C.C., el contrato es nulo, y en este caso prospera la pretensión principal de nulidad absoluta del contrato de promesa compraventa, con las consecuentes restituciones mutuas.

7

LA APELACIÓN

La parte demandada interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia, alegando que el abono que hizo el convocado por la suma de \$10.000.000 debe ser indexado, toda vez que el valor monetario se va devaluando, lo cual no fue tenido en cuenta dentro de la sentencia. Aduce además, que el a quo debió reconocer las mejoras realizadas, toda vez que en el plenario se observa que el demandado suscribió unos contratos de mejoras con una compañía, y



unas elaboraciones de unas puertas, y dichos contratos no fueron, en su debido momento, tachados de falsos por la parte demandante.

ACTUACION EN SEGUNDA INSTANCIA:

El conocimiento de este proceso en segunda instancia, correspondió a este Juzgado, y evacuado el trámite procesal respectivo se procede a resolver, previas las siguientes.-

CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero poner de presente que la competencia para desatar el recurso de apelación se limita exclusivamente a los motivos de inconformidad expuestos por el censor al formular su impugnación, *de conformidad con lo dispuesto en el art. 328 del C.G.P.*, de tal suerte que este despacho circunscribirá a ello el estudio de la alzada.

8

El mencionado art. 328 del Código General del proceso señala *"El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley."*

Sobre este tópico la jurisprudencia ha sostenido que *"... cuando el superior conoce de un proceso en virtud del recurso de apelación interpuesto por una sola de las partes, su competencia no es, en principio, panorámica ni absoluta, cuanto que queda restringida a los puntos de inconformidad del recurrente de quien se entiende, cuando como aquí se ha expresado en términos limitados, que consiente o acepta las demás determinaciones contenidas en la sentencia apelada. Esta limitación, le impide el juez de segundo grado ir más allá de lo que se le propone, máxime en las circunstancias que ofrece este proceso: a) La delimitación expresa del apelante que no deja duda de que su inconformidad radica en el monto de la condena que estima debe reducirse, incluso en una porción exactamente definida por él, consintiendo plenamente en los demás aspectos del fallo recurrido; b) La conformidad del demandante con la condena impuesta en primera instancia; y c) ante la circunstancia de orden legal civil que, en general,*



permite al juez que cuando la controversia verse sobre la cantidad de la deuda o sobre sus accesorios pueda ordenar el pago de la cantidad no disputada (artículo 1650 del C. Civil)."¹¹

2. En el presente caso, se solicitó de Manera principal la nulidad del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora LIGIA ESTHER PEREZ HERNANDEZ y el señor MARTIN ANTONIO ALMANZA MARTINEZ, el 15 de agosto de 2012, respecto del inmueble ubicado en Barranquilla, en la carrera 26B-2 No. 79-51, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-169516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, petición que acogió el A- quo, y que no ataca el apelante, cuya inconformidad se limita a reclamar sobre las restituciones mutuas entre las partes, resueltas en la sentencia recurrida, específicamente solicita que la suma de \$10.000.000, cuya devolución debe hacerle la demandante, se haga de manera indexada, y, además, que se reconozcan las mejoras que realizó al inmueble, puesto que estos aspectos no fueron tratados en la sentencia.

9

3. Como la nulidad absoluta del contrato apareja indiscutiblemente que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban al momento de la celebración del mismo, según lo pregonan el art. 1746 del C.C., la demandante, tal como lo estimó el aquo, está obligada a devolver al demandado, el dinero que recibió de éste como parte de pago del precio del inmueble objeto del referido contrato, esto es, la suma de \$10.000.000, la que, en efecto, deberá entregar debidamente indexados a partir del 15 de agosto de 2012, fecha en que recibió el mismo, pues en palabras de la Corte Suprema de Justicia, *"en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio"* (CSJ, SC 2307 de 25 de jun 2018).

Conforme a lo anterior, con motivo del fallo de nulidad, la juez de primera instancia debió disponer la corrección monetaria sobre el precio que ordenó devolver, pues, es un hecho notorio que en nuestro país el dinero no conserva su poder de cambio debido al fenómeno de la inflación, lo contrario conllevaría a que el demandado reciba un dinero envilecido.



En consecuencia, incurrió en error el a quo al no ordenar la indexación de la referida suma de dinero

Ahora, para indexar ese monto de dinero con base en el índice de precios al consumidor – IPC, se tendrá en cuenta la siguiente fórmula:

$$\text{Valor presente} : \text{Valor histórico} \times \frac{\text{índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

En donde,

Vp es el valor presente que debe calcularse;

Vh es el valor histórico o aquel que se va a actualizar, que para este caso es \$10.000.000

Íf es el índice final para agosto de 2021, que equivale a 107,17

Íi es el índice inicial del IPC, es el reportado para el mes de agosto de 2012, que fue 78,32

10

Realizada la operación, se obtiene el resultado que sigue:

$$Vp = \$10.000.000 \times \frac{107,17}{78,32} = \$13.683.605$$

Entonces, \$10.000.000 indexados del 15 de agosto de 2012 al 31 de agosto de 2021, totalizan \$13.683.605, suma esta que debe devolver la demandante al demandado, no obstante, ese capital se descontará de la suma a que fue condenado el demandado, es decir, de la suma de \$45.129.320, quedando como saldo a favor de la demandante la suma de \$31.445.715. Por lo que se modificará en este sentido la sentencia de primera instancia.

4. En cuanto al otro motivo de inconformidad del recurrente, al no ordenarse el reconocimiento y pago de las mejoras que afirma haber realizado al inmueble objeto del contrato en cuestión, debe precisarse que atendiendo con el artículo 966 del Código Civil *“el poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las*



mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda”, entendiéndose por tales “las que hayan aumentado el valor venal de la cosa”.

En el caso que nos ocupa la juez de primera instancia negó el reconocimiento y pago de las mejoras a favor de la parte demandada alegando que las mismas no estaban probadas.

Ahora, a la contestación de la demanda allegó el extremo pasivo copia de dos cuentas de cobro de fecha 28 de agosto de 2012, suscritas por Javier Gómez Medina, (fls. 475-476 cuad. ppal) en la que se lee que el demandado Martin Almanza le debe por concepto de ventanas y rejas en hierro instaladas, la suma de \$1.776.000 y \$ 2.298.000, respectivamente; así mismo, aportó copia de la factura de venta 00072 del 10 de octubre de 2012 en la que se relaciona como cliente María Almanza y se describen varios elementos, entre ellos, puertas, marcos; se acompañó también copia de la factura de venta No 266 de fecha 18 de junio de 2013 con membrete de Héctor Eduardo Ochoa Álvarez en la que se relaciona como deudor al demandado, por la suma de \$ 28.508.756 *“por concepto de construcción de obras civiles y eléctricas para la adecuación del predio ubicado en la cra 26B2#79-51”*, y se allegó a folio 479 un presupuesto de las obras civiles y eléctricas, con fecha 19 de septiembre de 2012, por el valor señalado en esa última factura.

11

A juicio de este despacho las referidas documentales por sí solos no acreditan que el demandado haya realizado, efectivamente, mejoras al inmueble objeto del contrato anulado, pues las cuentas de cobro allegadas simplemente demuestran la deuda del demandado por concepto de instalación de unos materiales, pero no que esa obra se haya efectuado en el mencionado inmueble; así mismo, la factura de venta 0072 solo sería demostrativa de la compra de unos materiales; y la factura de venta 266 mencionada que se libró por concepto de obras civiles y eléctricas en el inmueble objeto del contrato la misma carece de la firma de su creador de tal suerte que no puede catalogarse como un documento autentico a voces del art 244 del C.G.P., por último, el documento obrante a folio 479 que también carece de firma de su creador es implemente una cotización de obra eléctricas y civiles.



Adviértase además que no se allegó al proceso dictamen pericial alguno que diera cuenta de las mejoras efectuadas por el demandado al inmueble en cuestión, y los testimonios recepcionados en el proceso tampoco refirieron la realización de mejoras por parte de aquel.

Esa orfandad probatoria sobre el punto de las mejoras alegadas, es un aspecto insalvable que impide su reconocimiento, cuya declaración procede aún de oficio, claro está, siempre que tales emolumentos aparezcan debidamente acreditados, lo que no ocurrió en el expediente, pues como se explicó no existen elementos de juicio que permitan deducir su causación y su magnitud económica.

Por consiguiente, al no estar debidamente acreditado que el demandado Martin Antonio Almanza Martínez haya realizado mejoras al bien no era dable acceder a su reconocimiento, tal como lo hizo la juez de primer grado, en atención a la regla establecida en el artículo 164 del C.G.P., que dice: *“toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente aportadas al proceso”*.

12

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Modificar el numeral 4º de la sentencia de primera instancia, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo, el cual quedará así:

ORDENAR a la demandante LIGIA ESTHER PEREZ HERNANDEZ, que restituya al demandado MARTIN ALMANZA MARTINEZ, la suma de \$13.683.605, por concepto del valor pagado como parte del precio, debidamente indexado, pago que se descontará de la suma a que fue condenado el demandado, es decir, de la suma de \$45.129.320, quedando como saldo a favor de la demandante la suma de \$31.445.715, a la fecha de la sentencia hasta el momento en que se realice el pago de la obligación.



SEGUNDO Confirmar en los demás la sentencia apelada

TERCERO Sin condena en costas en esta instancia, por no encontrarse causadas.

CUARTO: Por Secretaría, devolver oportunamente el expediente físico al Juzgado de origen y remitirle las actuaciones digitales surtidas.


JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
JUEZ

Notificado por estado electrónico del 10 de septiembre de 2021

13

Firmado Por:

Jenifer Meridith Glen Rios
Juez Circuito
De 008 Función Mixta Sin Secciones
Juzgado Administrativo
Atlántico - Barranquilla

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:

efa31b59058681f724a183cf674252cd613583fadecf93fcebe9444
34c6b041e

Documento generado en 09/09/2021 05:20:04 PM

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