

**República de Colombia  
Departamento de Santander**



**Tribunal Superior del Distrito Judicial  
San Gil  
Sala Civil Familia Laboral**

**REF: Proceso Verbal de Nulidad de  
Compraventa propuesto por HECTOR IVAN  
MONROY FANDIÑO contra JOSUE GOMEZ  
RINCON, JAIRO IVAN ARIAS RAMIREZ,  
FABIO ANTONIO PEÑA y ELMER  
AHICARDO PEÑA VIRGUEZ.**

**RAD: 68-755-3113-002- 2017-00107-01**

**Apelación de Sentencia.**

**PROCEDENCIA:** Juzgado Segundo Civil del  
Circuito de Socorro.

*(Esta providencia se emite de forma virtual dando cumplimiento a las  
disposiciones del Acuerdo PCSJA21-11709 del 8 de enero de 2021)*

**M.P. JAVIER GONZÁLEZ SERRANO**

San Gil, enero veintiocho (28) de dos mil veintiuno (2021).

## ASUNTO

Resuelve la Sala en esta oportunidad el *Recurso de Apelación* que interpusiera el apoderado de la parte demandante contra la Sentencia fechada el diez (10) de febrero de dos mil veinte (2020), proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Socorro, dentro del presente proceso.

## ANTECEDENTES

### ***La Demanda.***

El demandante en el libelo genitor pretendió se declarará la *Nulidad Absoluta* de los contratos de compraventa celebrados el siete (07) de noviembre de dos mil trece (2013) y el diecinueve (19) de diciembre del mismo año, entre HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO y JOSUE GOMEZ RINCON y por consiguiente, también la *Nulidad Absoluta* de las escrituras públicas números 1049 del 4 de junio de 2014, suscrita entre ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ y FABIO ANTONIO PEÑA RIVERA. Consecuentemente, se hiciera la misma declaración en torno a todos los actos de disposición afectación o traspaso del derecho de domino del predio denominado “*La Becerra*”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 321-38439 de la ORIP del Socorro, celebrados después de la anotación número 4 inclusive.

Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se condenara a JOSUE GOMEZ RINCON y solidariamente a los litisconsortes JAIRO IVAN ARIAS RAMIREZ, FABIO ANTONIO PEÑA RIVERA , ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ a restituir el inmueble a favor del demandante y al pago de la suma de \$832.000.000, desde el primero (01) de octubre de dos mil trece (2013), debidamente indexados y hasta la fecha en que se produzca el pago correspondiente de la infraestructura, maquinaria, semovientes y otros muebles existentes en la finca “*La Becerra*”.

Asimismo, el demandante propuso la figura de la *Compensación*, por valor de \$10.000.000, con su respectiva indexación que el demandante recibió de manera engañosa al momento de la firma. Y solicitó la correspondiente condena en costas a cargo de los demandados.

Se fundaron las pretensiones sustancialmente en los hechos que enseguida se sintetizan:

Que con fecha siete (07) de noviembre de dos mil trece (2013), el demandante suscribió con el demandado JOSUE GOMEZ RINCON contrato de promesa de compraventa, sobre la finca denominada “*La Becerra*”, de aproximadamente 49 hectáreas 7000 m<sup>2</sup> ubicada en el municipio de Suaita; que en dicho contrato se consignaron los datos de los contratantes, los linderos de inmueble, y algunos bienes inmuebles por destinación, muebles y semovientes; que la forma de pago

pactada entre las partes consistió en la entrega de dos apartamentos 302 y 501 (penthouse) de 70 y 140 metros ubicados en el edificio “*Emanuel*” ubicado en la Calle 145 No. 50-54, en la ciudad de Bogotá; que además el vendedor recibió la suma \$10.000.000, pero no los demás valores acordados como fueron, \$3.000.000 mensuales, hasta la terminación del apartamento 501; \$150.000.000, con el fin de cancelar la hipoteca que pesa sobre la finca “*La Becerra*”, a favor del Banco Agrario, y por último, la entrega de una camioneta Toyota prado modelo 2001 de placas CJI-766.

Que el contrato de compraventa no cumplió con los requisitos del Art. 1849 del Código Civil, por carecer de precio, como tampoco se determinaron debidamente los apartamentos, al no incluirse los folios de matrícula inmobiliaria de estos, ni su precio; que la promesa de compraventa carecía de la existencia de fecha hora y notaría para suscribir la escritura pública, siendo ello requisito *sine qua non*, para esta clase de contratos. Que adicionalmente, en el contrato de compraventa los suscribieron ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ y JAIRO ORLANDO PAEZ, el primero, posteriormente figuraría como comprador, y el segundo como testigo quien hizo las veces de comisionista. De conformidad con el avalúo comercial el inmueble y sus demás bienes tiene un valor de mil \$1.826.000.000.

Que el demandado JOSUE GOMEZ RINCON, valiéndose de artimañas, artificios y engaños, hizo que el demandante transfiriera el bien a los terceros JAIRO IVAN ARIAS RAMIREZ y ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ, mediante escritura 2600 del 16 noviembre de 2013, quienes eran concedores del contrato primigenio y con quienes el demandante no celebró contrato alguno.

Que, en estado de cosas, después, el señor ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ, transfirió el negocio a su progenitor FABIO ANTONIO PEÑA RIVERA, mediante E.P. No 1049 del 4 de junio de 2014; que luego, el día diecinueve (19) de noviembre de dos mil trece (2013), el demandado JOSUE GOMEZ RINCON, hizo suscribir nueva promesa de compraventa al demandante a sabiendas que el bien ya había sido transferido mediante escritura 2600 del 16 de noviembre de 2013, con condiciones diferentes de pago, las cuales reposan en ese documento, además haciendo entrega de la finca la Becerra.

Se afirmó enseguida que, el día dieciséis (16) de noviembre de dos mil trece (2013), una vez suscrita la E.P. No. 2600, también se suscribió la E.P. 2601, con la cual se transfirió el dominio del inmueble *Lote 9 manzana C*, con folio de matrícula inmobiliaria *505-40433655*, pero nunca fue firmada por el señor JOSE DONALDO GIRALDO ARENAS.

Que pocos meses después y con la intención de mantener al demandante en error frente al pago, el uno (01) de julio de dos mil catorce (2014), le fue transferido mediante E.P. No 1240, el lote No 11 identificado con folio de matrícula No 02-0004-0501-00 del municipio Sylvania Cundinamarca, que luego y mediante engaño, el demandante suscribió poder en favor del demandado JOSUE GOMEZ RINCON, autorizándolo para vender el predio que había recibido descrito anteriormente, dando como resultado que no recibiera el bien como dación en pago.

Siguiendo la línea de tiempo, se afirmó que para el treinta (30) de marzo de dos mil quince (2015) JOSUE GOMEZ RINCON, hizo entrega de la finca "*Estrella del Norte*," ubicada en el municipio de Anolaima Cundinamarca, con un área de 64.000 m<sup>2</sup> e identificado con matrícula inmobiliaria No. 156-1987, predio este que después de cuatro meses tuvo que ser entregado al señor Cristian Sánchez, en razón a que a él, nunca le cancelaron el precio de esta finca, a lo cual el demandante no tuvo más remedio que entregar el predio perdiendo la suma de \$20.000.000.oo.

Para culminar la enunciación fáctica, se afirmó que con ocasión de todas estas anomalías el demandante instauró denuncia penal ante la Fiscalía 144 Unidad de Delitos Contra el patrimonio económico de Bogotá, bajo el radicado número 110016000049201612130, contra los aquí demandados, la cual sigue su curso.

### ***La Contestación de la Demanda.***

Los demandados a través de *Curador ad Litem* contestaron la demanda, exponiendo sustancialmente que no se oponía a la prosperidad de las declaraciones en el entendido que correspondía al demandante la carga de la prueba, en que fundaba sus hechos y pretensiones ateniéndose a las resultas del proceso. No se propusieron medios exceptivos de defensa.

El señor JOSUE GOMEZ RINCON otorgó poder para que fuese representado en el proceso, sin embargo, su apoderado se limitó a solicitar copias del expediente, sin realizar pronunciamiento alguno.

### ***La Sentencia de Primera Instancia.***

Se finiquitó la Primera Instancia negando las pretensiones de la demanda y se condenó en costas procesales a la parte demandante.

Inicialmente se abordó el tema de la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, respecto de lo cual, no se encontró reparo alguno.

Sobre la nulidad sustancial de los actos o contratos civiles, señaló la existencia de dos tipos de nulidades, la absoluta y la relativa y sus lineamientos generales plasmados en nuestra

legislación sustantiva y procesal. Luego se adentró en el ámbito de las reglas que regulan la existencia de contratos, consagradas en los artículos 1494 del código civil como fuente de las obligaciones; el 1502, que señala los requisitos que deben cumplir las personas para obligarse; y, el 1602, como norma reguladora del cumplimiento de los contratos.

Enseguida el Juzgador de instancia llama la atención al encontrar que para esa célula judicial, la acción interpuesta, para el presente caso no era la idónea para sacar adelante las pretensiones e intereses del demandante, toda vez que observó que, en el cuerpo de la demanda como en el interrogatorio de parte practicado, y las demás probanzas arrojadas al proceso, el demandante fincó su acción en la existencia de uno de los denominados vicios del consentimiento, consagrado en el Art. 1508 del estatuto sustancial civil.

Denotó igualmente que las promesas de compraventa de las cuales se solicitaba su anulación absoluta, eran improcedentes, en virtud a que en todo caso y por su naturaleza jurídica habían cumplido su finalidad, la cual era dar el otorgamiento del contrato de compraventa a través de la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa, tal y como así ocurrió mediante E.P. 2600 del 16 de noviembre de 2013, muy a pesar de advertir que las

promesas de compraventa si estaban afectadas de nulidad por falta de los requisitos formales. Resaltó que la promesa es acto eminentemente preparatorio y que carece de la fuerza jurídica para abordar el estudio de la nulidad. Para lo cual citó la *“sentencia del 23 de mayo de 1988”*.

Se concluyó que no procedía la figura jurídica de la nulidad absoluta frente a los contratos de compraventa contenidos en las E.P. No 2600 del 16 de noviembre del y No 1049 del 4 de junio de 2014, porque dichos contratos en sí mismos y en lo que tocan con los requisitos de validez y de forma se encontraban reunidos a cabalidad.

### ***El Recurso de Apelación.***

La parte demandante orienta su inconformidad a que se revoque la sentencia de Primera Instancia y se disponga en consecuencia la declaratoria de nulidad absoluta y las correspondientes indemnizaciones deprecadas. Funda su reclamación sustancialmente en los aspectos que a continuación se resumen:

En principio que el acto demandado es el contrato de promesa de compraventa y no solo la E.P. 2600, en la cual se basó el

fallo o en el cual se mantuvo la atención, pues esa es la escritura que perfeccionó el contrato.

Se argumenta que el despacho desvía la función del proceso como quiera que se centra en la citada escritura y no por la unidad del contrato. Explica que los contratos que surgieron de la génesis de la acción son nulos de pleno derecho, por lo que, si era *“nulo el contrato de promesa, nulo lo es lo demás*. Explica que no se le puede dar legalidad a una escritura pública, la cual viene de un acto jurídico que carece de toda validez; que no se puede legalizar por decirlo así, una escritura pública, la cual ha sido producto de la celebración de unos contratos que no resisten ningún control en realidad.

Que se escogió el ejercicio de las acciones de nulidad, precisamente porque, al hacer un análisis de los contratos, se evidenciaba que el contrato no resistía ningún control de legalidad, y que lo primero que haría el funcionario judicial, sería decretar la nulidad de pleno derecho de un contrato.

Se expone que si bien el despacho arguyó que no podía decidir sobre la nulidad de la E.P. 1049 de junio 4 de 2014, suscrita entre AHICARDO PEÑA y FABIO ANTONIO PEÑA, debe tenerse en cuenta que es una consecuencia del acto jurídico en el cual se desprende la escritura 2600, que a su vez vicia los actos jurídicos pregonadas de las nulidades de los contratos de promesa de compraventa; que no se puede en ningún momento colegir que confirmaron la escritura de

compraventa, puesto que se está dejando de lado el acto de promesa de contrato de compraventa que consecuentemente le dio vida al negocio jurídico, que se hicieron entre sí.

### ***La Réplica de los no Recurrentes.***

En esta instancia, la parte demandada guardó silencio.

## **CONSIDERACIONES DE LA SALA**

En la situación en examen, salta a la vista que la parte actora pretendió la declaratoria de ineficacia sustancial, por vía de la nulidad absoluta de diversos contratos, estos vinculados con la venta del predio rural “*La Becerra*” identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 321-38439 de la ORIP de Socorro. La parte demandante, apoyándose en que, por virtud de maniobras engañosas, algunas plasmadas en documentos que no cumplen las exigencias de validez, recibiendo en definitiva un precio irrisorio, entregó la propiedad y posesión del citado inmueble, sin que los compradores hubiesen hecho el pago inicialmente acordado.

En tal orden de ideas, deberá la Sala estudiar si la pregonada nulidad o ineficacia aparece tipificada y sí ello es así, cuáles son los presupuestos necesarios para la procedencia de estas pretensiones. Igualmente, qué tipo de negocios jurídicos en

definitiva podrían estar afectados de tal contingencia de validez comercial.

Para los anteriores fines trasciende resaltar en principio que la ponderación en conjunto de los supuestos de hecho invocados, dejan ver que el aspecto central de estudio toca con dos aristas: una el “*precio*”, como elemento de la compraventa de un lado; y del otro, el “*consentimiento*”, presuntamente viciado en el ámbito de los negocios jurídicos respecto de los cuales se deprecia la declaratoria de ineficacia sustantiva por nulidad.

Ciertamente la compraventa de cualquier bien en nuestro país, de conformidad con las previsiones del Código Civil y en particular, conforme a su Art. 1849, se contrae al “*contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero*”. La normativa siguiente, por otro lado regla diversas circunstancias que se pueden llegar a suscitar en desarrollo de este instituto sustantivo.

Ahora, uno de tales aspectos alude a lo normado en torno al “*precio*”. Y no se presta a duda alguna que, tanto en el ámbito de la Jurisprudencia, incluso de índole constitucional, se resalta que legalmente está reconocido como uno de sus elementos esenciales. Vale decir, fundamento que permite determinar su existencia o validez sustancial como tal, es decir, compraventa. De tal linaje que, no podría entenderse que se está en frente de una compraventa, ante la ausencia de tal

elemento; no habrá tal clase de contrato, sin la existencia del precio.

En la sentencia C-222 de 1994, emanada de la Corte Constitucional, al estudiar el elemento “precio”, en la compraventa, a propósito de demanda de constitucionalidad de normativa sobre la lesión enorme, se explicó lo siguiente:

***“...Antecedentes y fundamentos de la lesión enorme en la compraventa de inmuebles.***

*2.1. El contrato de compraventa en nuestro derecho civil está sometido, como en general todo el sistema de contratación, al principio de la libertad o autonomía contractual, según el cual, las partes pueden obligarse libre y válidamente mientras no se desborden los límites establecidos por la ley (C.C. arts. 15, 16 y 1602).*

*La ley no reprueba el hecho de que las partes contratantes obtengan cierta ventaja en la relación negocial, lo cual encuentra su justificación formal en las previsiones del Código Civil, entre otras, en las que autorizan a los contratantes para señalar el precio de la venta (C.C. arts. 1864 y 1865).*

*Si bien es cierto que la ley deja al arbitrio de las partes la definición del precio de la cosa objeto de la compraventa, como se acaba de señalar, y hasta permite que se determine “por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen”, sanciona el abuso en que se puede incurrir so pretexto de la autonomía contractual, lo cual se conjura apelando a la figura de la lesión enorme, instrumento restaurador del equilibrio quebrantado en la compraventa (art. 1946), pues no se debe olvidar que el precio, objeto de la obligación del comprador y causa de la del vendedor, es un elemento esencial de dicho negocio jurídico, de suerte que lo que afecte su existencia (no consistir esencialmente en dinero, ser indeterminado o no ser real y serio) influye necesariamente en la existencia del contrato”.*

Criterio reiterado en la Sentencia C-236 de 2014 emanada de la Corte Constitucional.

*“...En relación con el precio, la Corte ha apuntado que “es un elemento esencial” del negocio jurídico de compraventa, “de suerte que lo que afecte su existencia (...) influye necesariamente en la existencia del contrato”, debiéndose destacar que, respecto de este elemento esencial, la posición de las partes no es idéntica, dado que el precio es “objeto de la obligación del comprador y causa de la del vendedor”<sup>1</sup>, en la medida en que el primero debe pagarlo, mientras que el segundo aspira a recibirlo a cambio del inmueble que ha enajenado, cuya tradición se obliga a efectuar...”.*

Ahora, igualmente la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, ha explicado lo siguiente, en la sentencia SC 4428 de 2018:

*“...es lo cierto que, si en la demanda se planteó la nulidad por razón de la estipulación de un precio irrisorio, el demandante no estuvo alejado de la preceptiva establecida en el mentado artículo 1501, según lo anotado, en concordancia con la jurisprudencia de esta corporación que, en materia de inexistencia de actos jurídicos civiles, ha indicado:*

*Mas si la Corte ha reconocido la diferencia que conceptualmente, hay entre la inexistencia y la nulidad absoluta de un acto, no ha dejado de observar, empero, que el sistema procesal colombiano no ofrece para declarar judicialmente la inexistencia un camino peculiar y distinto del establecido para la nulidad, por lo que resulta en verdad inoficioso, al menos desde el punto de vista puramente práctico, insistir en la disimilitud de tales dos fenómenos. Por lo consiguiente, cuando atemperando su conducta a los principios de la lógica y de la ley el juzgador de instancia omite declarar la demandada inexistencia de un contrato, por no considerarla como figura jurídica de atributos propios, pero en cambio declara la nulidad de ese contrato, pues*

---

<sup>1</sup> Sentencia C-222 de 1994.

*encuentra que su formación fue viciosa por falta de alguno, de sus elementos esenciales, su apreciación dista y en mucho de ser manifiesta u ostensiblemente equivocada (CSJ SC de 3 may 1984, G.J. CLXXVI, pag. 189).*

También se ha explicado por la doctrina y la jurisprudencia que el “*precio*”, como elemento esencial de la compraventa debe cumplir con ciertas exigencias. De tal manera que, frente a un contrato de esta índole, no basta que exista cualquier “*precio*” o cualesquiera estipulaciones sobre el particular. Se exige que como lo explica el tratadista nacional Bonivento Fernández, sea i) en “*dinero o parte en dinero y parte otra cosa*”; ii) que haya “*determinación o certeza del precio*”; iii) que pueda ser aún “*determinable*”; y iv) que sea “*serio y real*”.

El tratadista en mención explica a propósito de este último requisito:

*“... Cuando se dice que el precio debe ser real significa que el convenido en el contrato es el que paga el comprador al vendedor o se obliga a pagar en dinero o parte en dinero y parte en otra cosa. Con esta realidad en el precio el contrato existe válidamente, si por otro lado hay acuerdo en la cosa.*

*Sin embargo, se puede consignar que las partes han acordado un precio, que se declara recibido por el vendedor, de manos del comprador, a entera satisfacción, sin que en realidad se haya pagado ese precio. O acuerdan, en otro escrito, que no se debe el precio pactado. Nos encontramos, pues, frente a un precio simulado o aparente, que desnaturaliza el elemento en estudio, por cuanto no hay precio. De presentarse se daría una donación disfrazada de compraventa que puede ser impugnada por terceros en el evento de que, de ese acto, aparezca fraude o perjuicios a acreedores.*

*¿Qué efectos produce esa simulación frente a las partes? La exigencia de la realidad en el precio permite que los contratantes se obliguen recíprocamente: a entregar una cosa y a pagar un precio por esa cosa. Si en un contrato se declara recibido el precio, cuando en verdad no se ha entregado nada por la cosa, hay que acudir al querer o intención de las partes: si se quería donar el valor del precio hay que entender que es una donación y tenemos que remitirnos a esta figura para fijar sus efectos. Pero si las partes han declarado, por cualquier medio idóneo, que el precio no se ha pagado, puede pedirse la resolución del contrato, por parte del vendedor, demostrando que el precio realmente no se ha pagado. En este caso, se declarará recibido el valor de la obligación a cargo del comprador, pero aparentemente, ya que en el fondo no se ha hecho efectiva esta obligación. Esto implica que se desvirtúa lo consignado en la escritura correspondiente. Y si el comprador no satisface esa obligación, se coloca en un estado de incumplimiento.*

*Y ¿qué alcance tiene, entonces, el artículo 1934, que a su tenor dice: “Si en la escritura de venta se expresa haberse pago el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores? La Corte ha dicho, para resolver este interrogante: “La disposición del artículo 1934 del Código Civil ha de entenderse en el sentido de que la declaración contenida en una escritura pública de haberse pagado el precio de la venta, admite prueba en contrario, al aplicar el artículo 1759. Sólo para dirigir acción contra terceros hay necesidad de probar la nulidad o falsificación de la escritura” (Casación, 8 de septiembre de 1938, LVII, 121; 16 de septiembre de 1938, XLVII, 192; 20 de octubre de 1955, LXXXI, 450; 29 de marzo de 1957, LXXXIII, 823). Existe, pues libertad entre los contratantes para acreditar por cualquier medio probatorio idóneo que el precio no se ha recibido. La manifestación contendida en la escritura de venta no produce efectos contra terceros poseedores de buena fe. La norma constituye un instrumento de protección a terceros, y contra ellos solamente se puede probar la nulidad o falsificación de la escritura...”.*

En la situación en examen se insiste que las pretensiones están orientadas en particular a declarar la nulidad de los

contratos de compraventa o promesas de compraventa, celebrados el 7 de noviembre de 2013 y el 19 de diciembre de 2013, entre HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO y JOSUE GOMEZ RINCON y por consiguiente, los actos o contratos dispositivos del inmueble dado en venta, lo cual se contrae a dos escritura públicas de compraventa: la No 2600 del dieciséis (16) de noviembre de dos mil trece (2013) y la No 1049 del cuatro (04) de junio de dos mil catorce (2014), suscrita entre ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ y FABIO ANTONIO PEÑA RIVERA, y que por ende, queden sin efecto los actos jurídicos de disposición o gravamen que se hayan efectuado desde la inscripción de la demanda, en relación con el predio “*La Becerra*”. Vale decir, que las pretensiones deben ser estimadas, toda vez que la decisión de primera instancia, erró en la interpretación de la demanda y ello conllevó a que se emitieran juicios equivocados en torno a la eficacia de los negocios jurídicos cuestionados. En tal sentido, que se negó la nulidad atendiendo argumentaciones que restaban los claros presupuestos de las nulidades invocadas.

Para la Sala la ponderación en conjunto de los diversos medios probatorios acopiados al informativo, dejan ver con toda claridad que se suscita el cumplimiento de los presupuestos necesarios que han permitido inferir, que frente a la compraventa que se materializara en torno al predio rural “*La Becerra*”, junto con semovientes, y con sus inmuebles por destinación, la constatación de que se presentó un “*precio*

*irrisorio*” y como tal, el negocio jurídico queda afectado de ineficacia sustancial, la cual se impone reconocerla en esta sede judicial por vía de la nulidad absoluta. Por consiguiente, se evidenciaron yerros de fondo en la ponderación de la demanda como integridad lógica jurídica y la valoración de la conducta procesal de los demandados, junto con el acervo probatorio acopiado.

En efecto, en lo que hace alusión a la interpretación o alcance que se le diera por el juzgador de la primera instancia, a la demanda, ha de observar esta Colegiatura que el *a quo* al pronunciarse en torno a los negocios jurídicos consignados en los instrumentos privados del “7 de noviembre” y “19 de diciembre de 2013”, sin la correlación que evidencia el proceso, con las diversas escrituras públicas, mediante la cual se transfirió el dominio del predio y luego uno de los adquirentes también en lo correspondiente a su parte, para colegir que, las promesas si bien podían estar afectadas de vicios sustanciales, ellas en todo caso habían cumplido su finalidad, porque las partes habían consumado en debida forma la compraventa inicialmente pactada.

Lo anterior resulta errado a la luz del entendimiento que en el sentir de la Sala debía darse a la demanda, toda vez que, todos los actos cuestionados debían ponderarse como una única integridad, pero con alcance distinto al expuesto en la sentencia cuestionada, porque en definitiva, estaban

orientados a consolidar el dominio del predio “*La Becerra*”, en cabeza ya de los compradores iniciales o de la persona que aquellos determinaran, sin que a cambio se hubiese recibido el “*precio serio y real*”, que exigen los contratos de compraventa o algún bien o bienes a la manera de dación en pago, también con la misma connotación relativa.

En tal sentido la relación fáctica aludía a actuaciones lógicamente concatenadas, estrechamente interrelacionadas, derivadas de hechos ligados por un fin causal, que procuraron sustentar las pretensiones de nulidad absoluta incoada en torno, no solo a los negocios pactados en los escritos, presuntamente contentivos de promesas de compraventa, vale decir, los signados de las fechas “*7 de noviembre de 2013*” y “*19 de diciembre de 2013*”, sino también los consignados en las escrituras públicas 2600 de 16 de noviembre de 2013, así como la 1049 del 19 de junio de 2014, la primera para transferir el dominio de la finca “*La Becerra*”, y la otra que hizo el comprador a una persona allegada.

En el sentir de esta Colegiatura, la ponderación que debe primar en el juzgador de estas causas, es la que se haga teniendo en cuenta siempre de presente la prevalencia del derecho sustancial sobre cualquier otro aspecto, en procura de que, la decisión que resuelva de fondo consulte con la justicia material; vale decir, con la ponderación de la situación fáctica controvertida y demostrada con los derechos y prerrogativas reconocidas en el ordenamiento jurídico nacional. Y es por esto

que, la escisión que jurídicamente fue bastión del fallo de primera instancia resultaba contrario a los fines del juzgamiento de estas causas.

Ahora, el juzgador de la primera instancia dejó de valorar la conducta procesal de las partes. Es decir, cómo se actuó durante el proceso y cuáles podrían ser las incidencias lógico-jurídicas derivadas de su proceder. Esto es, cuáles fueron sus actitudes positivas o qué dejaron de hacer, en aras de que el juez llegue a la verdad real, para hacer prevalecer el derecho sustancial, todo lo cual resulta necesario auscultar, toda vez que es un mandato de la normativa procesal, que valga recordarlo, es de orden público y por ende, no es dable sustraerse.

Y ciertamente lo anterior resulta del imperativo mandato previsto en el Art. 280 del C.G.P., que en la parte final del inc. 1º, al reglar lo concerniente con el *“Contenido de la Sentencia”*, dispone que *“El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser del caso, deducir indicios de ella”*.

Y es que lo así consignado en la norma procesal vigente, ha sido objeto de análisis jurisprudencial y sobre el particular la H. Corte Suprema de Justicia ha expuesto que:

*“...Agréguese, de acuerdo con lo reglado en el artículo 241 del Código General del Proceso<sup>2</sup>, el juez está habilitado para evaluar la conducta procesal de las partes<sup>3</sup>, como indicio para establecer los contornos del litigio, teniendo en cuenta su gravedad, concordancia, convergencia y relación con las demás pruebas que obren en la actuación<sup>4</sup>.”<sup>5</sup>*

Y en otra oportunidad señaló:

*“...En dicho orden de ideas, tampoco es un desafuero que valorara el comportamiento de la representante legal de la Unimos como contrario a los dictados de los numerales 1, 3 y 8 del artículo 78 del C.G.P. que entre los deberes de las partes y sus apoderados indica, en su orden, “Proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos”, “Abstenerse de obstaculizar el desarrollo de las audiencias y diligencias” y “Prestar al juez su colaboración para la práctica de pruebas y diligencias”, máxime que la ley ahora permite “...deducir indicios de la conducta procesal de las partes” y prescribe que “El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella” (artículos 214 y 280, C.G.P)..”<sup>6</sup>.*

Dentro del presente proceso salta a la vista que los demandados ciertamente no concurren al proceso a contestar la demanda, tampoco asistieron a las diligencias o audiencias, no contrvirtieron los fundamentos fácticos y razones jurídicas que se expusieron en su contra; conducta esta mantenida tanto en la primera como en la segunda instancia.

<sup>2</sup> “(...) La conducta de las partes como indicio. El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes (...)”.

<sup>3</sup> “(...) Artículo 280. Contenido de la sentencia. La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas. **El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella (...)**” (se destaca).

<sup>4</sup> “(...) Artículo 242. Apreciación de los indicios. El juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso (...)”.

<sup>5</sup> STC2743-2020 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>6</sup> STC13199-2018 M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Al respecto, aún frente a tan graves afirmaciones, incluso que trascendían el derecho privado o los negocios jurídicos, para entrar en el campo de la censura penal, porque se endilgaba por los mismos, hechos presuntamente constitutivos del delito de estafa, pero no hubo manifestación de réplica alguna. Y si bien pudiese advertirse que dos de ellos fueron emplazados, y que no pudieron ser enterados, ello no resulta atendible porque el Despacho de la primera instancia, estuvo haciendo inspección judicial en el predio objeto de los negocios jurídicos cuestionados, en el predio rural “*La Becerra*”, pero, aun así, los demandados no concurrieron al proceso a exponer sus razones fácticas o jurídicas de las graves manifestaciones hechas en la demanda.

Amén de lo anterior, el señor JOSUE GOMEZ RINCON, para el momento posterior a la audiencia en la que se decretaran y practicasen algunas pruebas del 11 de abril de 2019 (fls. 226 y ss. c.1), allegó poder (fl. 234 idem), pero, aun así, no hizo manifestación alguna. Por manera, que mal podría inferirse que no pudieron enterarse de la existencia del proceso con el emplazamiento o la actuación del juzgado con la inspección judicial “*La Becerra*”.

Tampoco a lo largo de proceso, el cual ha tenido una duración mayor a un año, en las dos instancias, se allegaron medios probatorios indicativos de aspectos fácticos en contra de las afirmaciones y graves señalamientos que se hicieron dentro

del presente proceso en su contra. Ciertamente, durante todo el proceso existió un silencio total al respecto, lo cual indudablemente no puede compadecerse con quien actúa en los contratos de buena fe y en aras de cumplir con las obligaciones y compromisos derivados de los negocios jurídicos. E incluso, de los acuerdos que se derivan de las etapas pre o pos contractuales.

Y ha de observarse que si bien, en principio es al demandante a quien le corresponde asumir la carga probatoria correspondiente en orden a demostrar los supuestos fácticos que han sido el sustento de sus pretensiones, también lo es que, la parte demandada tiene el deber procesal de contribuir a que el juzgador llegue a la verdad material, como se observó y con base en ella se adopten las determinaciones correspondientes en relación con los derechos litigiosos expuestos ante la administración de justicia. Y es por ello, que el legislador ha impuesto el deber de valorar la conducta procesal de las partes.

De tal manera que la posición asumida por los demandados, ciertamente no corresponde con tal deber procesal y, por ende, para la Sala esa conducta conlleva a tener la incidencia de un indicio grave en su contra, el cual deberá ponderarse con los demás medios probatorios aportados al informativo.

Contrario a lo anterior, la parte actora estuvo presta a cumplir los requerimientos de orden procesal de todo orden que se le

impusiera en la primera instancia. Incluso en este estrado judicial. Por manera que respecto de tal conducta procesal no podría inferirse indicio en contra, sino por el contrario en favor de sus pretensiones.

Ahora y en otro orden de ideas, debe a su vez observarse que obran diversos medios probatorios aportados al proceso e inferencias procesales que han permitido, junto con el indicio grave en contra, obtener el convencimiento de que los negocios jurídicos que fueron consignados en los escritos privados aludidos, así como las escrituras que recogieron los contratos de compraventa aludidos, están afectadas de nulidad por la constatación de que el “*precio*” pagado fue irrisorio; por consiguiente, éste, no tuvo el alcance sustantivo pertinente para colegir que este elemento esencial del contrato de compraventa, el que celebrara el señor HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO, se cumplió de conformidad con la normativa civil.

En efecto, en principio ha de resaltar esta Colegiatura que se allegaron dos escritos privados signados por un lado aduciendo la calidad de “*vendedor*”, del señor HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO y del otro, como “*comprador*” (sic), el señor JOSUE GOMEZ RINCON. Se denota que en el documento de fecha 08 de noviembre de 2013, aparecen dos firmas, pero sin ante firma, con manuscrito cédulas de ciudadanía (fls. 2 y 3). Además, otro similar (fls. 4 y 5), el que solo aparece firmándolo las personas aludidas.

Igualmente, se allegó la E.P. No. 2600, otorgada en la Notaría 63 de Bogotá, del “16-11-2013”, mediante la cual el señor MONROY FANDIÑO, le transfiere el dominio del predio “La Becerra” a JAIRO IVAN ARIAS RAMIREZ y ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ. Este instrumento fue inscrito al folio de M. I. No.321-38439 de la ORIP del Socorro, anotación No. 004.

Obra también copia de la E.P. No. 1049 también de la Notaría 63 de Bogotá, otorgada el “04-06-2014”, a través de la cual el señor ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ le transfirió el 50% del predio “La Becerra”, al señor FABIO ANTONIO PEÑA RIVERA, anotación No 005.

Destaca la Sala que los anteriores instrumentos tanto privados como públicos, no fueron objeto de reproche alguno desde el ámbito formal. Por consiguiente, desde esta óptica debe esta Colegiatura darle la eficacia procesal y sustantiva pertinente.

En relación con los documentos privados, que se titularon como “*Contrato de Compraventa*”, como se denotó del “7 de noviembre” y “19 de diciembre de 2013”, ciertamente dejan ver en forma evidente que sí deben interpretarse como promesas de compraventa, más no como contratos de compraventa, los cuales no cumplen con las condiciones mínimas para tenerse como eficaces. Es claro para la Sala la falta de indicación notarial para el perfeccionamiento de la compraventa, de los

bienes objeto del contrato, entre otros aspectos, son claras muestras de que los requisitos mínimos no se satisfacen.

Pero ciertamente, más que determinar la eficacia de un negocio jurídico temporal, tal cual acontece en el presente evento con esos pactos, trasciende detenerse en los contratos que sí tienen vocación de permanencia, y que corresponden a la escritura pública mediante el cual el demandante transfirió el dominio del precio “*La Becerra*”, la que uno de los adquirentes transfirió los derechos de cuota adquiridos sobre el mismo inmueble.

Ahora, para esta Colegiatura resulta en principio ilógico que en los contratos iniciales consignados en documento privado fungiera como comprador el señor JOSUE GOMEZ RINCON y luego en la escritura 2600 aludida, resulten como compradores JAIRO IVAN ARIAS RAMIREZ y ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ. La explicación que da el demandante de tal inconsistencia, la expone en el hecho 16 de la demanda (fl. 176 c-1.), la centra en que el señor “*JOSUE GOMEZ RINCON, valiéndose de artimañas, e induciendo en error mediante artificios, falsas promesas, mentiras y engaños, logró ... hiciera el traspaso del derecho de dominio... escritura que no hizo a su nombre, aduciendo que tenía un litigio con la DIAN y no podía tener nada a su nombre, entonces hizo que en su nombre firmaran la mentada escritura los terceros...*”. El señor PEÑA VIRGUEZ, se afirmó había firmado uno de los contratos

de compraventa como testigo, manifestaciones estas que se ratificaron en el interrogatorio de parte.

En tal sentido deviene entonces claro para esta Colegiatura que el señor HECTOR IVAN MONROY, sí efectuó la venta del predio “*La Becerra*” y, por ende, tenía el legítimo interés de recibir el “*precio*”, en principio, en los términos pactados o el que él aceptara como tal, aún si tuviese otro alcance en dinero o bienes dados en pago. Sin embargo, el proceso solo deja ver que él solo recibió la suma \$10.000. 000.oo., que constituye una cifra irrisoria, más *no sería*, frente a un bien inmueble, junto con los inmuebles por destinación respecto de lo cual las partes si bien no le dieron una estimación en dinero, si se infiere su alto valor de conformidad con lo expuesto en la demanda, toda vez que allí se consignó un monto total por los bienes aludidos que podía ser de “\$1.826.000.000.oo., monto que fue soportado con un dictamen pericial (fl. 74 c.1.).

Lo anteriormente concluido se soporta en los siguientes argumentos:

*La negación indefinida del actor respecto del no recibo o falta de entrega del precio.* En tal sentido en la demanda se afirmó que a pesar de lo pactado y lo convenido en torno al pago del precio, en definitiva, él no recibió sino el monto aludido. Se insiste, 10 millones de pesos de un precio superior a los 1800 millones.

Tal negativa, a la cual no puede el Tribunal, sino que darle la connotación de negación como se dijo, indefinida, expuesta en la demanda, es ratificada bajo juramento en la declaración de parte y a la vez, en la denuncia penal que él actor hiciera por el delito de estafa, tal como lo deja ver la copia de esta actuación penal (fl 2 a 8 Cdno 2). Negación de tal índole, que no requiere de prueba, según lo establece el inciso final del Art. 167 del C.G.P., pero sí exigiendo que dentro del proceso se revise el acervo probatorio en orden a determinar si obran fundamentos probatorios distintos.

Sin embargo, ello no ocurre en el caso presente y por el contrario, obran fundamentos que permiten ratificar que las manifestaciones que hiciera el señor HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO, corresponden con la verdad real, esto es, que en definitiva, él no recibió el “*precio*” de la compraventa que hiciera de la finca “*La Becerra*”, junto con los semovientes y la maquinaria al servicio de ésta. Se corrobora en el proceso que las actuaciones de los demandados, con aparentes alternativas de pago, que solo buscaban distraer la atención del demandante en torno al “*precio*” de la venta de la finca aludida.

Para arribar a la anterior conclusión debe la Sala denotar en orden cronológico lo que evidencia el proceso en torno al precio aludido:

Como se ha denotado, se hicieron dos documentos privados que constituyen los medios que dan cuenta de lo que las partes de la compraventa pactaron en relación con la “cosa” vendida, en este evento, el predio “*La Becerra*” y el “*precio*”, que, a nuestro juicio, se mostraba más como una permuta, toda vez que, a cambio de la finca se prometían dar en dación en pago. Esto por cuanto allí se consignó en principio que se daban dos apartamentos y luego que un solo apartamento, junto con una suma de dinero.

Cabe resaltar que el segundo escrito privado, como se ha denotado tiene fecha del 19 de diciembre de 2013, sorprendentemente, este es posterior al otorgamiento de la E.P. No. 2600 de la Notaría 63, que es del “16-11-2013” (fls. 9-19 c.1.).

Ahora, en la E.P. No. 2600, mediante la cual el señor MONROY FANDIÑO transfirió la propiedad del predio “*La Becerra*”, se consignó como “*precio*”, ya no los bienes aludidos, sino solo dinero. Allí se fijó en la suma de \$100.000.000.00. Resalta la Sala que en el instrumento público se manifestó que “*los compradores*”, habían pagado “*en su totalidad y que el vendedor, declara haber recibido de contado y a su entera satisfacción, a la firma de esta escritura*” (fl 11 c.1.).

Resulta claro para la Corporación que, en la anterior manifestación de la escritura, la parte actora confiesa extrajudicialmente que recibió el precio aludido, lo cierto es que

ello no podría ser suficiente para colegir que tal manifestación sí correspondía con la realidad; es decir, que ese haya sido el “*precio*” verdaderamente acordado, y que, además, realmente los compradores y aquí demandados, lo hubiesen cancelado o pagado totalmente. En últimas, que tal confesión debe considerarse suficientemente infirmada por los medios probatorios obrantes en el presente proceso.

Y lo anterior deviene necesario colegirse porque, ha de observarse en principio que, dentro del proceso no obra medio de convicción alguno que indique de manera fehaciente que el “*precio*”, sí se pagó; vale decir, que los demandados en definitiva hubiesen entregado el dinero respectivo o hayan dado bienes en tal condición o hubiese existido pacto con alcance distinto al indicado por la parte actora.

Al tiempo, como argumento adicional de que solo hubo pago de un precio irrisorio, observa esta Colegiatura que los mismos escritos privados, como se dijo, uno incluso posterior a la escritura pública de venta, que hicieran las partes, claramente se puede inferir que el “*precio*” o los bienes que pudieron haberse prometido como pago de la finca “*La Becerra*”, tenían un valor muy superior a \$100.000.000.00., allí fijados como *precio*. Basta observar que en el escrito del “*19 de diciembre de 2013*”, además de prometerse dar en pago un apartamento de *140 mts<sup>2</sup>* en la zona norte de Bogotá, un “*penthouse*”, se le debía pagar lo siguiente: “*la suma de \$10.000.000.00., \$9.000.000.00., para enero 28 de 2014, cancela la suma de*

*\$150.000.000.00., ... para cancelar al Banco Agrario Hipoteca...*” (fl. 4 c.1.), y un lote de 960 mts<sup>2</sup> en el municipio del Carmen de Apicalá. Esto además tiene correspondencia lógica con el avalúo que pericialmente se le diera al inmueble y el equipo productivo, en los términos denotados, que superó los 1.800 millones de pesos.

En tal sentido, las mismas partes habían hecho claras y muy distintas manifestaciones en torno al precio al que se consignó en la E.P. No. 2600 del 16 de noviembre de 2013, de tal manera que tal estipulación, que según las reglas de la experiencia, como ocurría en la mayoría de los contratos de tal índole, el “*precio*” fijado por los contratantes en las respectivas escrituras públicas, no coincidían con el valor real o comercial de los bienes y tampoco se dejaba una estipulación real o cierta en torno a su pago o forma de hacerlo. Costumbre comercial ciertamente desafortunada y que en buena hora debe tender a desaparecer por las nuevas regulaciones fiscales sobre la materia.

Ahora, el señor MONROY FANDIÑO, también en su demanda aludió que, a pesar de no haber recibido el pago, aceptó que la prestación, esto es, el “*precio*”, fuese sustituida y muy a pesar de ello, en definitiva, tampoco se cumplió.

Se indica en el libelo genitor que, una vez firmada la E. P. No. 2600, se intentó otorgar en la misma notaría, otra escritura pública, la cual correspondía al No. 2601, sobre un predio

urbano que se le entregaba como dación en pago, pero que, en definitiva, el verdadero dueño se negó a firmarla, habida cuenta que no le habían pagado el precio.

Al respecto se allegó el instrumento que quedó preparado en la Notaría aludida y que obviamente no aparece signado por los contratantes intervinientes (fls. 47 vta. a 57 vta. Cdo.1.); valga resaltar que esta copia obra como anexo documental en la denuncia ante la Fiscalía General de la Nación (Cdo.2.).

Ahora, también se afirmó en la demanda por parte del señor MONROY FANDIÑO que, en otro intento de parte del comprador JOSUE GOMEZ RINCON, de seguir manteniéndolo en el error de que le iban a pagar el “*precio*” de la finca “*La Becerra*”, con fecha del uno (01) de julio de dos mil catorce (2014), mediante la E.P. No, 1240 de la misma Notaría 63 de Bogotá, el señor FABIO ANTONIO PEÑA RIVERA, quien figura como uno de los actuales propietarios de la finca aludida, transfirió el dominio de un lote en el municipio de Sylvania Cundinamarca, pero valiéndose de artimañas, e hizo que le otorgara un poder para autorizar venderlo y ello se hizo.

Al respecto también se allegó ciertamente copia de la E.P. No. 1240 de 2014 del “01-07-14”, de la Notaría 63 (fls. 20 a 31 del Cdo.1.), mediante la cual el señor HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO, aparece comprándole a FABIO ANTONIO PEÑA RIVERA, un lote de terreno con un área cercana a los 1.500

m<sup>2</sup>, ubicado en el municipio de Silvania Cundinamarca, por un precio de 10 millones de pesos.

Unos meses después, esto es, el “05-06-2015”, a través de la E.P. No. 1012, también de la Notaría 63 de Bogotá, el demandante, mediante poder especial que se le otorgara al señor JOSUE GOMEZ RINCON, transfiere la propiedad del inmueble que había adquirido a través de la referida E.P. No.1240.

Denota el expediente que el día 30 de marzo de 2015, presuntamente en parte de pago, le hicieron la entrega de otro predio, el denominado “*La Estrella del Norte*”, ubicado en el municipio de Silvania. En tal sentido obra la correspondiente acta de entrega del predio que le hiciera el señor JOSUE GOMEZ RINCON, el señor HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO, con la fecha aludida (fl. 67).

A lo anterior debe agregarse que el actor también manifestó que le había sido entregado un automotor como dación en pago de parte del precio de la finca “*La Becerra*”, pero que el vehículo en definitiva solo lo tuvo en su poder materialmente un corto tiempo, luego presentó desperfecto, respecto de lo cual los demandados le habían sugerido que lo llevara a un determinado taller y cuando regresó a retirarlo le informaron

que el demandado JUSUE GOMEZ RINCON se la había llevado<sup>7</sup>.

Cabe denotar que dentro del proceso ciertamente hay constancia de que el demandante, el señor HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO, entregó a los compradores materialmente la finca “La Becerra”, pero de conformidad con lo manifestado por el propio actor y las declaraciones de Jaime Alberto Jiménez González y Luz Mireya del Rio Echeverria, en armonía con lo consignado en el dictamen pericial obrante en el proceso, ese bien rural, a pesar de su magnitud, el ganado que fue entregado también en venta, así como la maquinaria para la producción pecuaria, junto con toda la infraestructura fue abandonada; incluso se constató en el evidente deterioro del predio, por la ausencia de administración.

Se denota además por la Sala que fue allegado diverso material documental que hace parte de la actuación que se adelanta en la Fiscalía General de la Nación, autoridad penal ante la cual el señor HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO, denunció penalmente a los aquí demandados, esto es, a los señores JOSUE GOMEZ RINCON, ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ, JAIRO IVAN ARIAS RAMIREZ y FABIO ANTONIO PEÑA.

---

<sup>7</sup> Hecho noveno de la reforma de la demanda folio 175 Cdo 1 y corroborado en el interrogatorio de parte.

Se denota de tal material probatorio la denuncia ante la Fiscalía General de la Nación Grupo Investigativo Orden Económico y Social, con fecha del 19 de julio de 2016 y quedó con el radicado como Noticia Criminal No. 110016000049201612130, la relación fáctica que hace en la denuncia, la cual sustancialmente coincide con los supuestos fácticos invocados en la demanda que diera inicio al presente proceso en lo pertinente; las copias de los instrumentos públicos y privados que también se aportaron al presente informativo, así como otros documentos en copia que consignan actuaciones del acusador en lo penal.

Se denota igualmente que esta Colegiatura solicitó información del estado actual de la actuación penal allí adelantada y al respecto se contestó vía correo electrónico que “ *se encuentra en etapa de indagación con órdenes a policía judicial, en espera de las respuestas, para tomar decisiones que en derecho corresponda*”<sup>8</sup>.

De lo expuesto deviene necesario observar que, se demostraron supuestos fácticos de nulidad absoluta en los negocios jurídicos que conllevaron a la transferencia del dominio sobre el predio “*La Becerra*”. Por ello, se imponía que además de hacer la respectiva declaración, se dispusiera lo necesario para los efectos de las prestaciones mutuas.

---

<sup>8</sup> La información fue suministrada por la Dra. GLORIA P. ECHAVARRIA, Asistente Fiscalía 88 Seccional de Bogotá D.C.

En este último sentido ha de observar la Sala que, ciertamente las prestaciones mutuas conllevan a que las cosas en lo posible material y patrimonialmente puedan ser restablecidas al estado precontractual. Vale decir, si hubo entrega del bien dado en venta, deberá reintegrarse, pero con los respectivos reconocimientos sobre frutos y mejoras. Igualmente, sí hubo pago del precio, total o parcial se impondrá su devolución debidamente indexado.

En tal orden de ideas deberá entonces verificarse la situación particular y qué medios probatorios obran sobre cada una de tales situaciones o contingencias. Y a continuación se pondera lo encontrado en el proceso, para adoptar las decisiones particulares a que haya lugar.

En principio se denota que, por virtud de la nulidad debería ser devuelto de forma material el predio objeto de la Compraventa. En este evento, como se ha denotado la finca "*La Becerra*", con las especificaciones que se han reiterado en el presente fallo. Sin embargo, en el proceso obra constancia que actualmente está embargado y secuestrado por cuanta de un crédito hipotecario que se está haciendo efectivo. Y por ello, este aspecto consecuencial, solo será procedente cuando se levanten las cautelares y por cuenta de tal proceso y lógicamente condicionado a que no exista remate del inmueble.

En tal sentido, la Sala deja claramente observado que la decisión aquí adopta no puede afectar los derechos del acreedor hipotecario, ni tampoco los que se deriven de un eventual remate del predio. Lo aquí resuelto solo tendrá efectos jurídicos y materiales en relación con los demandados y vinculados como tales al proceso. Para estos efectos, se hará la observación pertinente en la parte resolutive a través de un párrafo subsiguiente a la orden de restitución del inmueble.

Ahora, en lo que hace a los frutos, ha de observarse que en principio se deben los que se hayan podido producir con diligencia mediana, desde el mismo momento de la entrega de un bien, hasta cuando se restituya materialmente. En el presente evento, como quiera que el predio “La Becerra”, está embargado y secuestrado, solo serán procedente los causados hasta el momento en que se consumó tal cautelar.

En tal orden de ideas y conformidad con lo certificado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Socorro, estrado judicial en el que se lleva el referido proceso ejecutivo con garantía real, bajo el radicado 68-755-3103-2014-0114-00, la diligencia de secuestro se efectuó el 27 de abril de 2016, siendo desde esa fecha que está bajo tal cautelar, razón por la cual, los frutos se impondrán en favor de la parte demandante, desde el mes de noviembre de 2013, hasta el 27 de abril de 2016, fecha en que se realizó la diligencia de secuestro tal y como consta en la certificación expedida por el Juzgado de conocimiento.

Decantado lo anterior, se procede a analizar el valor concreto de los frutos civiles determinados en el dictamen pericial decretado de oficio y rendido por perito evaluador profesional adscrito al Registro Abierto de Avaluadores RAA, el cual no fue controvertido y adquirió la respectiva firmeza para los efectos procesales que ahora se analizan. Por ende, la experticia tuvo en cuenta dos escenarios distintos en la cuantificación de los frutos predio “*La Becerra*”, estos son los siguientes:

1. Relación de ingresos proyectada por la venta de leche (base producción 25 vacas X15 litros por día) (precio leche extraída del DANE al mes de abril de 2016 por la suma de \$276.187.500 e indexado por el valor de \$302.450.537,79.
2. Frutos civiles dejados de percibir por concepto de arrendamiento de pasturas (Brachiarias/estrella/corte cuba 22) indexado por valor de \$49.552.954,14.

Lo anterior equivale a un total de frutos civiles dejados de percibir por el demandante, en la suma de \$352.003.491,93., se recalca que este valor es el tasado entre la fecha de la escritura pública No. 2600 del 16 de noviembre de 2013, hasta la fecha de la diligencia de secuestro del bien efectuado al interior del proceso ejecutivo, atrás señalado, esto es, 27 de abril de 2016.

Ahora, en cuanto a las mejoras, ha de observarse que, en procura del equilibrio económico respectivo, es imperioso reconocerlas. En tal sentido de conformidad con lo previsto en la legislación de derecho privado y en especial, lo reglado por el Art. 916 del Código Civil, solo se reconocerán las útiles, siempre y cuando aparezcan demostradas.

En tal sentido el respectivo dictamen informa que *“EL VALOR DE LAS MEJORAS INSTAURADAS POR LOS SEÑORES ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ Y FABIO ANTONIO PEÑA RIVERA ES DE: VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRES PESOS MDA/CTE. (\$ 22.393.003,00)”*.

Resalta esta Corporación que el dictamen pericial decretado de oficio, y que fuera presentado por perito idóneo, es claro, preciso, y explica detalladamente las fuentes de información, su marco teórico, la metodología utilizada y responde integralmente el cuestionario que se le formuló el Juzgado de instancia en relación con los frutos generados como los que pudieron generar los inmuebles en disputa, así mismo como las mejoras realizadas por los demandados.

Finalmente, estima necesaria denotar la Sala que dentro del informativo se constata la presencia de un acreedor hipotecario, el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, según se desprende de la anotación *“No. 003”*, que obra en el folio de

matrícula inmobiliaria No 321-38439, la cual corresponde al predio “*La Becerra*”, en virtud de gravamen de tal índole que se había establecido con anterioridad a los actos de disposición aquí cuestionados. Por esta razón cursa proceso ejecutivo y según lo adelantado en el Juzgado de conocimiento y el recurrente, está en etapa de remate.

En tal sentido ha de observarse que la hipoteca se efectuó con anterioridad a los actos cuestionados, y lo aquí resuelto mal podría tener incidencia en tal gravamen, el cual valga denotarlo y recordarlo, es una garantía real que se constituye sobre el bien dado para tal fin, sin que sea trascendente la mutación del dominio.

Por lo anterior, y en aras de evitar equívocos jurídicos, se consignará un párrafo en la parte resolutive de este proveído, para advertir sobre esta contingencia. Se insiste, para que lo aquí resuelto en manera alguna pueda afectar lo que eventualmente acontezca en dicho proceso de ejecución, habida cuenta que al estar para remate el bien puede ser adjudicado a un tercero rematante. Ante esta eventualidad, la restitución del inmueble no podrá hacerse al demandante, ya que no puede afectar esos intereses legítimamente consolidados. Y si, aún no se ha efectuado el remate y el inmueble continúa embargado y secuestro, tal cautelar no podrá ser afectada y seguirá surtiendo los efectos procesales y sustanciales que la normativa vigente les reconoce.

Sin necesidad de realizar otras consideraciones y debido a que el recurso incoado sale avante, se condenará en costas procesales de ambas instancias a la parte demandada y no recurrente JOSUE GOMEZ RINCON, JAIRO IVAN ARIAS RAMIREZ, FABIO ANTONIO PEÑA y ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ y en favor del demandante HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO. La respectiva liquidación se realizará bajo los derroteros establecidos en el artículo 366 del C.P.P.

## DECISIÓN

En virtud de lo anteriormente expuesto **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL, EN SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**, “Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley”,

## RESUELVE

**Primero: REVOCAR** la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito del Socorro, fechada el diez (10) de febrero de dos mil veinte (2020). En consecuencia, **DECLARAR** la “*Nulidad Absoluta*” de los contratos de compraventa celebrados el siete (07) de noviembre de dos mil trece (2013) y el diecinueve (19) de diciembre de dos mil trece (2013), entre HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO y JOSUE

GOMEZ RINCON y por consiguiente, **DECRETAR** también la “*Nulidad Absoluta*” de las Escrituras Públicas números 2600 del dieciséis (16) de noviembre de dos mil trece (2013) y 1049 del cuatro (04) de junio de dos mil catorce (2014) de la Notaria 63 de Bogotá, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de éste proveído.

*Segundo:* **ORDENAR** la cancelación de las Escrituras Públicas números 2600 del dieciséis (16) de noviembre de dos mil trece (2013) y 1049 del cuatro (04) de junio de dos mil catorce (2014) de la Notaria 63 de Bogotá. En consecuencia, ordénese la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria No 321-38439 de la ORIP del Socorro. Líbrense comunicaciones respectivas.

*Tercero:* De conformidad a lo expuesto en la parte considerativa, **RECONOCER** las siguientes prestaciones mutuas:

- a) Condenar a los demandados JOSUE GOMEZ RINCON, JAIRO IVAN ARIAS RAMIREZ, FABIO ANTONIO PEÑA y ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ, a pagar a HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO a título de frutos civiles, la suma \$ 352.003.491,93.
- b) Ordenar al demandante HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO, devolver la suma de \$10.000.000, indexados, por concepto del precio entregado al demandado JOSUE GOMEZ RINCON.

- c) Condenar al demandante HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO a pagar a los demandados ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ y FABIO ANTONIO PEÑA RIVER a título de mejoras, la suma de \$22.393.003,00.

**Cuarto:** Los demandados ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ y FABIO ANTONIO PEÑA RIVER deberán restituir el predio denominado “La Becerra”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 321-38439 de la ORIP del Socorro, así como la maquinaria agrícola entregada.

**Parágrafo:** Lo aquí resuelto en manera alguna pueda afectar lo que eventualmente acontezca en el proceso ejecutivo con garantía real que se encuentra en trámite en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Socorro bajo el radicado 68-755-3103-2014-0114-00. En tal sentido se enfatiza que ante un eventual remate del bien anteriormente citado y objeto de granaría real en dicho proceso, tal acto procesal y sustancial “NO” se afecta con lo aquí resuelto, los derechos que puede adquirir el rematante. No obstante, sí el remate aún no se ha efectuado y si el inmueble continúa embargado y secuestro, tal cautelar no podrá ser afectada y seguirá surtiendo los efectos procesales y sustanciales que la normativa vigente les reconoce.

**Quinto: COSTAS** de las dos instancias a cargo de la parte demandada JOSUE GOMEZ RINCON, JAIRO IVAN ARIAS

RAMIREZ, FABIO ANTONIO PEÑA, ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ y a favor de la parte demandante y recurrente HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO. Las costas de la presente instancia deberán ser liquidadas conforme lo establece el artículo 366 del C.G.P.

**COPIÉSE, NOTIFÍQUENSE Y DEVUÉLVASE**

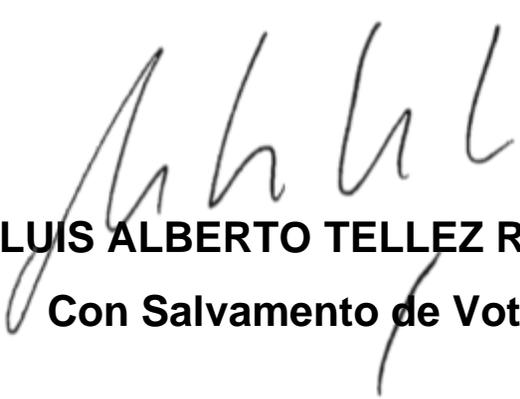
Los Magistrados,



**JAVIER GONZALEZ SERRANO<sup>9</sup>**



**CARLOS AUGUSTO PRADILLA TARAZONA**



**LUIS ALBERTO TELLEZ RUIZ**

**Con Salvamento de Voto**

---

<sup>9</sup> Esta Providencia se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada."



**SALVAMENTO DE VOTO PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO PROPUESTO POR HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO CONTRA JOSUE GOMEZ RINCON, JAIRO IVAN ARIAS RAMIREZ, FABIO ANTONIO PEÑA y ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ. RADICADO 2017-0038.**

A continuación manifiesto las razones por las cuales me aparto de la decisión mayoritaria adoptada por la Sala de Decisión en este caso concreto.

**1.-** La decisión Mayoritaria de segunda instancia revoca la sentencia proferida por el a quo, la cual había denegado las pretensiones de la demanda, y en su lugar dispone declarar la nulidad absoluta de los contratos de promesa de compraventa celebrados el 7 de noviembre de 2013 y el 19 de diciembre de 2013, celebrados entre el aquí demandante Héctor Iván Monroy Fandiño -promitente vendedor- y el demandado Josué Gómez Rincón -promitente comprador-, por medio de la cual el demandante prometió dar en venta al aludido demandado el predio rural la Becerra – ubicada en el municipio de Suaita, y que se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 321-38439 de la ORIP del Socorro.

Igualmente, la ponencia dispone declarar la nulidad absoluta de las escrituras públicas números 2600 del 16 de noviembre de 2013 -suscrita entre Héctor Iván Monroy Fandiño como vendedor y Jairo Iván Arias Ramírez y Elmer Ahicardo Peña Virguez como compradores- y 1049 del 4 de junio de 2014 de la Notaria 63 de Bogotá -suscrita entre Elmer Ahicardo Peña Virguez como vendedor y Fabio Antonio Peña Rivera como comprador-, la primera de estas por medio de la

cual el aquí demandante le transfirió el derecho real de dominio del predio rural La Becerra a los señores Jairo Iván Arias Ramírez y Elmer Ahicardo Peña Virguez.

Todo lo anterior según la providencia de segunda instancia bajo el criterio jurídico según el cual, SIC "...Para la Sala la ponderación en conjunto de los diversos medios probatorios acopiados al informativo, dejan ver con toda claridad que se suscita el cumplimiento de los presupuestos necesarios que han permitido inferir, que frente a la compraventa que se materializara en torno al predio rural "La Becerra", junto con semovientes, y con sus inmuebles por destinación, la constatación de que se presentó un "precio irrisorio" y como tal, el negocio jurídico queda afectado de ineficacia sustancial, la cual se impone reconocerla en esta sede judicial por vía de la nulidad absoluta..."

"...Lo anterior resulta errado a la luz del entendimiento que en el sentir de la Sala debía darse a la demanda, toda vez que, todos los actos cuestionados debían ponderarse como una única integridad, pero con alcance distinto al expuesto en la sentencia cuestionada, porque en definitiva, estaban orientados a consolidar el dominio del predio "La Becerra", en cabeza ya de los compradores iniciales o de la persona que aquellos determinaran, sin que a cambio se hubiese recibido el "precio serio y real", que exigen los contratos de compraventa o algún bien o bienes a la manera de dación en pago, también con la misma connotación relativa..."

"...Ahora y en otro orden de ideas, debe a su vez observarse que obran diversos medios probatorios aportados al proceso e inferencias procesales que han permitido, junto con el indicio grave en contra, obtener el convencimiento de que los negocios jurídicos que fueron consignados en los escritos privados aludidos, así como las escrituras que recogieron los contratos de compraventa aludidos, están afectadas de nulidad por la constatación de que el "precio" pagado fue irrisorio; por consiguiente, éste, no tuvo el alcance sustantivo pertinente para colegir que este elemento esencial del contrato de compraventa, el que celebrara el señor HECTOR IVAN MONROY FANDIÑO, se cumplió de conformidad con la normativa civil..."

"...En relación con los documentos privados, que se titularon como "Contrato de Compraventa", como se denotó del "7 de noviembre" y "19 de diciembre de 2013", ciertamente dejan ver en forma evidente que sí deben interpretarse como promesas de compraventa, más no como contratos de compraventa, los cuales no cumplen con las condiciones mínimas para tenerse como eficaces. Es claro para

la Sala la falta de indicación notarial para el perfeccionamiento de la compraventa, de los bienes objeto del contrato, entre otros aspectos, son claras muestras de que los requisitos mínimos no se satisfacen...”

“...Ahora, para esta Colegiatura resulta en principio ilógico que en los contratos iniciales consignados en documento privado fungiera como comprador el señor JOSUE GOMEZ RINCON y luego en la escritura 2600 aludida, resulten como compradores JAIRO IVAN ARIAS RAMIREZ y ELMER AHICARDO PEÑA VIRGUEZ. La explicación que da el demandante de tal inconsistencia, la expone en el hecho 16 de la demanda (fl. 176 c-1.), la centra en que el señor “JOSUE GOMEZ RINCON, valiéndose de artimañas, e induciendo en error mediante artificios, falsas promesas, mentiras y engaños, logró ... hiciera el traspaso del derecho de dominio... escritura que no hizo a su nombre, aduciendo que tenía un litigio con la DIAN y no podía tener nada a su nombre, entonces hizo que en su nombre firmaran la mentada escritura los terceros...”

“...En tal sentido, las mismas partes había hecho claras y muy distintas manifestaciones en torno al precio a las que se consignaran en la escritura pública No. 2600 del 16 de noviembre de 2013, de tal manera que tal estipulación, que según las reglas de la experiencia, como ocurría en la mayoría de los contratos de tal índole, el “precio” fijado por contratantes en las respectivas escrituras públicas, no coincidían con el valor real o comercial de los bienes y tampoco se dejaba una estipulación real o cierta en torno a su pago o forma de hacerlo...”

En tal sentido, las mismas partes habían hecho claras y muy distintas manifestaciones en torno al precio al que se consignó en la E.P. No. 2600 del 16 de noviembre de 2013, de tal manera que tal estipulación, que según las reglas de la experiencia, como ocurría en la mayoría de los contratos de tal índole, el “precio” fijado por los contratantes en las respectivas escrituras públicas, no coincidían con el valor real o comercial de los bienes y tampoco se dejaba una estipulación real o cierta en torno a su pago o forma de hacerlo. Costumbre negocial ciertamente desafortunada y que en buena hora debe tender a desaparecer por las nuevas regulaciones fiscales sobre la materia

2.- Para el suscrito Magistrado, en este caso concreto no era dable acceder a las pretensiones de la demanda, menos aún, que la segunda instancia revocara la sentencia proferida por el a quo, en la forma que allí se acotó, por las siguientes razones. Veamos:

Conforme a inveterada jurisprudencia, la promesa de compraventa “tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizado de presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto”. (CSJ SC, 1 jun. 1965, G.J. t. CXI-CXII, pp. 135-145). En otras palabras, constituye, a no dudarlo, un contrato preparatorio de orden general, tornándose necesario para su validez el cumplimiento de los requisitos a que alude el artículo 1611 del Código Civil, observándose además, que genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, por ende, la transferencia del derecho real de dominio, y sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca aspectos íntimamente relacionados al contrato definitivo, como el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien.

Por ello, de vieja data se ha sostenido que si el contrato de promesa de compraventa solo constituye un acuerdo de voluntades preparatorio o antecedente del contrato definitivo, al suscribirse este último ha de colegirse que el primero fenece en cuanto a su existencia y a las correspondientes obligaciones negociales que de él dimanaban para los contratantes, siendo la principal o esencial, se insiste, la celebración de la compraventa respecto del bien prometido, aspecto sobre el cual, la Corte Suprema de Justicia ha señalado insistentemente, que la promesa de compraventa “tiene un “carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...” (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla”.

“Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste. Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de

perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad” (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).

Ahora, no menos cierto es, que, si el contrato de compraventa es el definitivo que liga a los contratantes y la promesa de contrato solo es un antecedente negocial de aquel, es perfectamente viable que al suscribirse el contrato definitivo las partes realicen **variantes** al acuerdo preparatorio, es decir, serán aquellos convenios que se plasmen en el acuerdo final los que perduraran y generaran obligaciones para los contratantes, en palabras de la Corte Suprema de Justicia “si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefragable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior”. SC2221-2020, 13 de julio de 2020.

3.- En el caso bajo análisis, se tiene que las partes trabadas en Litis suscribieron promesa de compraventa del 7 de noviembre de 2013 por medio de la cual Héctor Iván Monroy Fandiño -promitente vendedor- y Josué Gómez Rincón -promitente comprador-, acordaron, que, el aquí demandante daría en compraventa al demandado Gómez Rincón el predio La Becerra ubicada en el municipio de Suaita e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 321-38439 de la ORIP del Socorro, pactándose como precio SIC “...El segundo de los nombrados en calidad de COMPRADOR, cancela con dos apartamentos, ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. con nomenclatura urbana calle 145 No 50-54 edificio EMMANUEL No 302 y 501 (PENTHOUSE), que se encuentran con obra negra con áreas aproximadas como cuerpo cierto de 70 y 14° metros cuadrados., La suma de 10.000.000.00 millones de pesos M/CTE. En efectivo, también la suma de \$1.500.000.00 mil pesos para

arrendamiento por tres meses, y la suma de \$3.000.000.00 millones de pesos mensuales, hasta que se le entregue el apartamento 501 terminado en su totalidad listo para ser habitado. Cancela la suma de \$150.000.000.00 millones de pesos aproximadamente para cancelar al Banco Agrario la hipoteca de la finca denominada LA BECERRA. Una camioneta marca Toyota Prado Modelo 2001 con placas CJI-766...”.

Posteriormente dicho acuerdo de voluntades fue materializado mediante escritura pública No 2600 del 16 de noviembre de 2013 de la Notaria 63 de Bogotá -suscrita entre el aquí demandante Héctor Iván Monroy Fandiño como vendedor y Jairo Iván Arias Ramírez y Elmer Ahicardo Peña Virguez como compradores-, estipulándose allí como precio por el aludido inmueble SIC “...QUINTA. DEL PRECIO Y SU FORMA DE PAGO. Los contratantes han determinado el precio de esta compraventa, en la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00), MONEDA CORRIENTE, los cuales LOS COMPRADORES ha pagado o cancelado en su totalidad y **EL VENDEDOR, declara haber recibido de contado y a su entera satisfacción, a la firma de esta escritura...**” (Subrayado y Negrilla del Magistrado) todo lo anterior, por cuando así fue acordado verbalmente entre Héctor Iván Monroy Fandiño y Josué Gómez Rincón, es decir, las partes acordaron, que, el derecho real de dominio sobre el aludido inmueble sería transferido a terceras personas y por la suma de dinero que allí se estipuló.

Si lo anterior es así, tal y como en efecto lo fue, para el suscrito Magistrado, en este caso concreto la suscripción de la mentada E.P. 2600 del 16 de noviembre de 2013 de la Notaria 63 de Bogotá, contenía el convenio definitivo acordado por los sujetos negociales respecto del predio objeto de compraventa, convenio que a no dudarlo implicaba la modificación de lo inicialmente acordado en cuanto a los sujetos compradores y al valor dado al bien inmueble en la promesa de contrato celebrada el 7 de diciembre de 2013 - por el precio que allí se dijo-, y que por demás desapareció al nacer a la vida jurídica el contrato de compraventa por medio del cual se transfirió el derecho de dominio del bien inmueble de marras. Sobre el particular, y en un asunto que guarda

simetría con el aquí debatido, la Corte Suprema de Justicia recientemente señaló “Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefutable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior”. SC2221-2020, 13 de julio de 2020.

Lo anterior indefectiblemente conduce a predicar, que, en el presente asunto no era factible controvertir el contrato de promesa de compraventa que feneció a partir del momento en que las partes suscribieron el contrato definitivo (E.P. 2600 del 16 de noviembre de 2013 de la notaria 63 de Bogotá), precisamente porque aquel dejó de existir jurídicamente, por ende, no es susceptible hacerle generar efectos o consecuencias jurídicas para quienes lo suscribieron.

En este orden de ideas, para el suscrito Magistrado, si la parte actora insiste que el verdadero precio de la finca la Becerra era el estipulado en la promesa de compraventa, o que los demandados omitieron realizar el pago convenido -por el predio La Becerra-, es decir, contrario sensu a lo afirmado en la escritura pública de compraventa por valor de \$100.000.000, es evidente, que, ello hace alusión a otro instituto jurídico del derecho civil, esto es, la simulación de los contratos, y por ende, ha debido enfilear la demanda a acreditar que el valor del predio de marras estipulado en la E.P. 2600 del 16 de noviembre de 2013 de la Notaria 63 de Bogotá realmente era el acordado en la promesa de compraventa y no el consignado en documento escriturario, razón por la cual, inane resulta que la parte actora intentara acreditar las circunstancias que rodearon el negocio inicial que se

concretó en la promesa de compraventa de 7 de diciembre de 2013, pues frente tales tópicos en particular ningún comentario se autoriza realizar en la hora de ahora, debido a que dicho convenio temporal dejó de existir con la suscripción de la tantas veces mencionada E.P.

De cara a esta precisa circunstancia, nuestro máximo órgano de la jurisdicción ordinaria al analizar un asunto con sustrato fáctico similar al caso que nos ocupa, recientemente sostuvo que “para que el incumplimiento que dice acreditado el recurrente extraordinario conllevara la resolución de la compraventa, era necesario demostrar que la verdadera voluntad de los estipulantes era que el precio del inmueble enajenado correspondiera al establecido en la promesa, de modo que el que, de manera expresa, se consignó en la escritura pública n.º3749 de 2 de octubre de 2015, se tuviera como meramente aparente.”

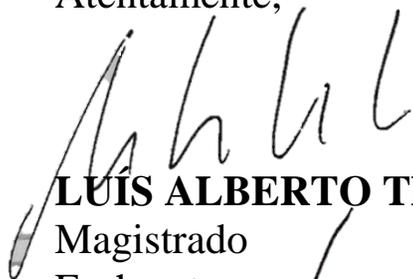
**“Sin embargo, el actor no hizo uso de esa potestad, ni aludió a lo largo del litigio a la simulación (absoluta o relativa) del negocio jurídico definitivo;** de ahí que la Corte tenga vedado reconfigurar el clausulado del contrato de compraventa para viabilizar su pretendida resolución (o acceder al cumplimiento forzado que también se deprecó), sin trasgredir la regla de consonancia que informa el procedimiento civil”. SC2221-2020, 13 de julio de 2020. (Subrayados y negrillas propias).

4.- Amén de lo anterior, adviértase, que, la providencia de segunda instancia, señala, que, en el presente asunto “...se presentó un “precio irrisorio” y como tal, el negocio jurídico queda afectado de ineficacia sustancial, la cual se impone reconocerla judicial por vía de la nulidad absoluta.”, criterio jurídico que no es compartido por el suscrito Magistrado, dado que, si en el contrato de compraventa el precio pactado es irrisorio o exiguo, dicha circunstancia per se, no conlleva a la configuración de la nulidad absoluta del convenio, sino al acaecimiento de una lesión enorme al vendedor. Pues por lo demás, la única causal, que, conlleva a la nulidad absoluta del contrato de compraventa por concepto del precio, es cuando en el acuerdo de voluntades no se pactó precio alguno, hecho, que, evidente conlleva a que el negocio celebrado NO sea una compraventa sino otro

contrato distinto, y por ende, en esta última hipótesis si se trasgrede los arts. 1849 del C.C., el cual prevé, que, “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y **la otra a pagarla en dinero**. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.” y el 1857 que dice “La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en **la cosa y en el precio**, salvo las excepciones siguientes:...”, circunstancia, que, no es la que acaece en el presente asunto, dado que, en la E.P. 2600 del 16 de noviembre de 2013 de la Notaria 63 de Bogotá – Negocio final y vigente-, sí se pactó precio por valor de \$100.000.000, otra cosa muy diferente, es que en el sub-lite, el mismo haya sido simulado, irrisorio o que al demandante -Héctor Iván Monroy Fandiño-, no se le haya entregado aquel valor, lo cual -se insiste- son institutos jurídicos del derecho civil diferentes -a la nulidad absoluta de los contratos-, los cuales no fueron deprecados en la demanda como pretensiones subsidiarias.

Por lo anterior, considera el suscrito Magistrado, que, en el presente asunto no se reunían los presupuestos jurídicos, dogmáticos y axiológicos para acceder a las pretensiones de nulidad absoluta del contrato de compraventa de marras - E.P. 2600 del 16 de noviembre de 2013 de la Notaria 63 de Bogotá-, y por ende, discrepo del criterio jurídico mayoritario adoptado por la Sala de decisión, en la sentencia de segunda instancia proferida al interior del proceso de la referencia.

Atentamente,



**LUIS ALBERTO TÉLLEZ RUÍZ<sup>1</sup>**

Magistrado

Fecha ut supra.

---

<sup>1</sup> El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del decreto legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la “firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada”.