

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Sentencia CIVIL Nro.02

Santander de Quilichao, Cauca, cinco (5) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Vencido el término de traslado conjunto a las partes para los alegatos de conclusión y practicadas las pruebas legal y oportunamente decretadas, de conformidad con el 373 del C.G.P., corresponde al despacho dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL DE NULIDAD DE PROMESA DE COMPRAVENTA** adelantado mediante apoderado judicial por parte de **ALEXANDRA MEDINA MOSQUERA** y **GENIS LORENA MEDINA MOSQUERA** en contra de **ALEXANDRA MARIA RAMIREZ**.

LA DEMANDA

Las demandantes solicitan a través de su apoderado judicial, se declare la nulidad absoluta de la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita por las demandantes en calidad de promitentes vendedoras, cuyo reconocimiento de su texto y contenido efectuaron éstas el día 16 de octubre del año 2018 en la Notaría Única de Ciénaga de Oro, Córdoba; y la demandada en calidad de promitente compradora, el día 22 de octubre del mismo año en la Notaría Única de Santander de Quilichao, prometiendo llevar a cabo la compraventa de tres lotes de terreno distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria No. 132-19039, 132-26050 y 132-18821 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, incluidas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, en cuanto la misma no cumplió con el requisito *ad substantiam actus* previsto en el artículo 1611, numeral 3º del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

En consecuencia, pretenden:

- Se ordene efectuar las restituciones mutuas, para que cada parte del contrato, restituya con sus correspondientes frutos y perjuicios, los bienes y haberes recibidos con ocasión de la promesa; teniendo en cuenta que los inmuebles fueron entregados con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres a la prometedora compradora, el día 18 de octubre del año 2018; y entre tanto, ésta abonó a las promitentes vendedoras las sumas de cuarenta y ocho millones de pesos (\$48.000.000) el día 18 de octubre de 2018 y diecisiete millones de pesos (\$17.000.000) el día 21 de marzo de 2021.
- Se condene a la demandada, a restituir en su estado original, salvo el deterioro inherente al simple paso del tiempo, los inmuebles contenidos en la promesa, con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, incluida la infraestructura y maquinaria de la fábrica de producción de almidón de yuca.

- Se condene a la demandada restituir los frutos percibidos o que con mediana inteligencia y diligencia habrían obtenido las demandantes de la explotación de todos los bienes que con motivo de la ineficaz promesa les fueron entregados a aquélla, teniendo como base la suma de dos millones quinientos mil pesos mensuales (\$2.500.000) que era lo que entonces reportaba el alquiler de los mismos, valores ajustados con sustento en el I.P.C., desde el día 18 de octubre del año 2018 y hasta que se produzca su restitución completa.

- Se condene a la demandada a dejar saneados los bienes a restituir, reparando los daños ocasionados, cancelando los impuestos pendientes, dejando a paz y salvo los servicios públicos domiciliarios instalados y cancelando la tasa por uso del agua, pagos que cubran hasta la fecha de entrega de los inmuebles prometidos en venta; a realizar todas las labores de mitigación y reparación, de tal manera que las cosas puedan regresar al estado anterior, sin que persistan amenazas o riesgos que pongan en peligro tales bienes o impidan su normal uso.

- Que subsidiariamente, se condene a la demandada a indemnizar de manera integral todos los perjuicios generados a las actoras a partir del uso indebido, la destrucción, la evicción o distracción de los bienes recibidos con motivo de la promesa declarada nula, negligencia en el pago de impuestos, servicios públicos domiciliarios y tasa por uso del agua a su cargo desde que se entregaron dichos inmuebles hasta su restitución; teniendo en cuenta para el efecto el valor establecido en el fallido contrato, que deberá ser debidamente indexado, más los perjuicios que se llegaren a probar.

- Se ordene la compensación de las sumas que les corresponda a las actoras restituir a la demandada por concepto de los dos abonos efectuados por ésta, incluyendo la corrección monetaria y los intereses legales, tasados acorde a lo previsto en el artículo 1617 del Código Civil, en consecuencia, se descontarán de las sumas a que resultare condenada la demandada en favor de mis procuradas; como también, la devolución del cheque que les fuera entregado en garantía.

- Se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre los inmuebles a restituir.

- Se condene en costas y agencias en derecho a la demandada en caso de oposición.

LOS SUPUESTOS FACTICOS

El apoderado de las demandantes, como fundamento de tales peticiones expuso, en síntesis:

- Que mediante documento privado, reconocido en la Notaría Única de Ciénaga de Oro, Córdoba, el día 16 de octubre de 2018 las demandantes en calidad de prometientes vendedoras, , y la demandada, en calidad de prometiente compradora, en la Notaría Única de Santander de Quilichao el día 22 de octubre del 2018, firmaron el contrato de promesa de compraventa, por medio del cual, las demandantes adquirieron el compromiso de transferir el dominio de tres inmuebles de su propiedad, distinguidos con las matrículas inmobiliarias No. 132-19039, 132-26050 y 132-18821 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, alinderados como se describe en la Escritura Pública No. 122 del 29 de abril de 2014, otorgada en la Notaría Única de Caloto, Cauca, con

todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, en favor de la demandada quien prometió comprar.

- Que en la Escritura Publica No. 122 del 29 de abril de 2014, otorgada en la Notaría Única de Caloto, Cauca, se describen los predios objeto de la aludida promesa así:
 - A)** Matrícula Inmobiliaria N° 132-18821: Predio rural ubicado en la Vereda El Pedregal, Corregimiento de Mondomo, Jurisdicción del Municipio de Santander de Quilichao (Cauca), con una extensión superficial de 1 hectárea 3.327 metros cuadrados y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: *“ORIENTE, con el Río Mondomo. OCCIDENTE, carretera encuentro del Río Mondomo y Ovejas. NORTE, con predio del señor Octavio Medina. SUR, con predio del Resguardo Indígena La Concepción”*.
 - B)** Matrícula Inmobiliaria N° 132-26050: Un lote de terreno ubicado en la vereda El Pedregal, Corregimiento de Mondomo, Jurisdicción del Municipio de Santander de Quilichao (Cauca), con una extensión superficial de 7.000 metros cuadrados, conforme al certificado No. 5148047 de fecha 10 del mes de abril de 2014 y la Resolución Individual No. 19-698-000047-2014 expedidos por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, comprendido dentro de los siguientes linderos: *“NORTE, con el predio 00-04-0001-0344-000 y la vía. ORIENTE, con el predio 00-04-0001- 0344-000 y el Río Mondomo. SUR, con el Río Mondomo y el predio 00-04- 0001-0364-000. OCCIDENTE, con el predio 00-04-0001-0364-000 y la vía.”*
 - C)** Matrícula Inmobiliaria N° 132-19039: Un lote de terreno con una extensión superficial de 4 hectáreas 1.041 metros cuadrados, conforme al certificado No. 5148068 de fecha 11 del mes de abril de 2014 y la Resolución Individual No. 19-698-0191-2014 expedidos por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, ubicado en la Vereda de El Pedregal, Corregimiento de Mondomo, Jurisdicción del Municipio de Santander de Quilichao (Cauca), comprendido dentro de los siguientes linderos: *NORTE, con la vía. ORIENTE, con el predio 00-04-0001-0346-000 y el Río Mondomo. SUR, con los predios 00- 04-0001-0377-000; 00-04-0001-0325-000; y 00-04-0001-0324-000. OCCIDENTE, con los predios 00-04-0001-0377-000 y 00-04-0001-0224- 000. 62*
- Que el acuerdo se llevó a cabo en Mondomo, jurisdicción de Santander de Quilichao, actuando como intermediario de las prometientes vendedoras el señor VÍCTOR HUGO MEDINA MOSQUERA, hermano de aquellas y arrendatario de los bienes prometidos en venta, habiéndose acordado efectuar el pago de las sumas pactadas como valor del contrato prometido en dicho corregimiento, previo al otorgamiento de la respectiva escritura pública en la Notaría Única de Santander de Quilichao, situación que no quedó contenida en el texto de la promesa.
- Que si bien es cierto, en el texto de la promesa se consignó que a la firma de la misma la prometiente compradora haría entrega de la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) ello no se cumplió, en tanto ésta en dicha ocasión sólo abonó la suma de cuarenta y ocho millones de pesos (\$48.000.000), que fueron entregados al señor VÍCTOR HUGO MEDINA MOSQUERA, mediante una consignación y un pequeño saldo en efectivo que éste recibió en el Corregimiento de Mondomo; mientras que, ante los

incesantes requerimientos de la parte que prometía vender, para que se diera cabal cumplimiento a lo pactado, la prometedora compradora, mediante consignación, abonó la suma de diecisiete millones de pesos (\$17.000.000) el día 21 de marzo del año en curso, al nombrado intermediario, conjuntamente con un cheque que le fue entregado a éste en garantía, en el Corregimiento de Mondomo, fechado 10 de marzo de 2021, en el que se incorpora un monto de ciento cincuenta millones de pesos (\$150.000.000) que presuntamente fuera girado en favor de la prometedora compradora por un girador en cuya firma aparece el nombre de DANIEL VERGARA; instrumento que se negó a endosar la beneficiaria y, por tanto, no podía ser presentado para su pago, declinando así su condición natural de medio de satisfacción de la obligación.

- Que en la promesa se pactó la entrega de los bienes prometidos en venta, y que se materializó el día 18 de octubre de 2018, a pesar de que la prometedora compradora sólo firmó el documento el día 22 de octubre del mismo año en la Notaría Única de Santander de Quilichao, haciendo parte de lo entregado tanto los terrenos descritos supra, como todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, entre las primeras, dos casas de habitación; una fábrica de producción de almidón de yuca conocida como “*Rallandería el Pedregal*”, con todo su montaje, es decir, la infraestructura física y la maquinaria necesaria para su explotación, conforme se observa en las placas fotografía que se aportan con la presente demanda; un depósito; una bodega; potreros aptos para el pastoreo de ganado; y un patio para secar almidón.
- Sobre las restituciones mutuas, como consecuencia de la nulidad absoluta de la promesa, sostiene que la primera suma, de cuarenta y ocho millones de pesos (\$48.000.000) se recibió el día 18 de octubre del año 2018, misma fecha en que se hizo entrega a la demandada de los inmuebles prometidos en venta, con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres –como se dejó consignado en la Cláusula Cuarta del aludido 63 precontrato-, además de los impuestos y servicios públicos domiciliarios totalmente al día; transacción verificada a través del señor VÍCTOR HUGO MEDINA MOSQUERA en el Corregimiento de Mondomo.
- Informa que el día 21 de marzo de 2021, la prometedora compradora abonó la suma de diecisiete millones de pesos (\$17.000.000) dinero recibido a través del nombrado intermediario.
- Expone que la prometedora compradora dejó de cancelar el importe de los impuestos; como también, el valor de los servicios públicos domiciliarios y la tasa por uso del agua a la Corporación Autónoma Regional del Cauca –CRC-, existiendo a la fecha deudas por los mencionados conceptos, conforme lo relaciona así: Impuesto Predial Unificado, Liquidación Oficial No. 188254, por valor de: **\$192.600**; Impuesto Predial Unificado, Liquidación Oficial No. 188255, por valor de: **\$710.900**; Impuesto Predial Unificado, Liquidación Oficial No. 188256, por la suma de: **\$35.700**; Factura No. 70587387 de fecha 14/08/2021, emitida por la CEO, por el contrato de condiciones uniformes 589405, total a pagar **\$12.651.400**; Factura No. 70589220 de fecha 14/08/2021, emitida por la CEO, por el contrato de condiciones uniformes 599715, total a pagar **\$191.000**; Factura No. FEFP-100172 de la Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC, Referencia de Pago No. 429284, desde

el 1° de enero de 2020, hasta el 31 de diciembre de 2020, predio El Pedregal –antes Cascajal-, total a pagar tasa por uso de agua **\$759.700.**

- Critica que la prometedora compradora, por su cuenta y riesgo, asumió la remoción de tierra en frente de la vivienda principal, a una corta distancia de ésta, efectuando un gran banqueo en procura de elevar en la base de aquel corte un muro de ladrillo, por lo que adquirió una póliza de seguro para cubrir el riesgo de desplome o ruina de dicha construcción, siniestro que, comenta, se produjo cuando un sector de la tapia construida se fue a tierra, no obstante, sin que el evento lo asumiera la aseguradora, comoquiera que, al verificar la inspección de rutina y practicar las correspondientes experticias, encontró negligencia por parte del asegurado.
- Afirma que el banqueo mencionado y las ruinas que quedaron del muro de ladrillo siniestrado, permanecen generando un inminente riesgo para las personas y las cosas; a la vez que, de no acometerse las obras de mitigación pertinentes, el terreno que soporta la vivienda principal, se encuentra susceptible a la erosión por causa de su corte vertical, lo que afectaría esta edificación.
- Asevera que la prometedora compradora ha explotado los bienes que le fueron entregados con motivo de la promesa, al extremo de haber subarrendado la factoría de producción de almidón de yuca al señor FERNANDO BERMÚDEZ FERNÁNDEZ, para procesar treinta mil kilos de yuca, cobrándole diez pesos por kilo, más el afrecho y la mancha extraídos de tal labor, además de asumir éste el costo de la energía consumida.
- Indica que, con los inmuebles prometidos en venta, a la demandada se le hizo entrega de las mejoras consistentes en dos casas de habitación, un depósito, una bodega para almacenamiento de almidón, la factoría de producción de almidón de yuca con toda su maquinaria e infraestructura y los potreros para el pastoreo de ganado, bienes que a la sazón eran arrendados por un monto de dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000) al señor VÍCTOR HUGO MEDINA MOSQUERA.
- Refiere que debido al atraso en las obligaciones a cargo de la prometedora compradora, como también por las obras dejadas en ruina conforme se aprecia en la evidencia fotográfica aportada; dichos bienes, de propiedad de las demandantes, se encuentran bajo grave e inminente amenaza, bien de catástrofe natural, ora de acciones de índole judicial dirigidas al cobro de las mencionadas obligaciones, en perjuicio de los intereses de aquellas.

Como pruebas documentales se aportaron las siguientes:

DOCUMENTALES:

- Copia contrato de promesa de compraventa.
- Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 132-18821 de la ORIP.
- Certificado de tradición del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 132-26050 de la ORIP.
- Certificado de tradición del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 132-19039 de la ORIP.
- Copia de la E.P No. 122 del 29 de abril de 2014.

- Plano Carta Catastral Rural editado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde se demarcan los tres predios –0337, 0345 y 0346- objeto de la promesa.
- Cuarenta (40) placas fotográficas que enseñan la composición de los predios objeto de la promesa de compraventa cuya declaración de nulidad absoluta se demanda, sus mejoras y bienes anexos.
- Copia del cheque No. 000002 del Banco Agrario de Colombia, Cuenta Corriente 3-6920-000331-6, oficina Santander de Quilichao fechado 2021/03/10 en favor de ALEXANDRA MARIA RAMIREZ.
- Liquidación Oficial No. 188254 del Impuesto Predial Unificado del predio el Calvario de 19/08/2021, área 17 has. 1250 M2 con predial: 00-04-0001-0337-000.
- Liquidación Oficial No. 188255 del Impuesto Predial Unificado del impuesto predial unificado de 19/08/2021, predio Cascajal, área 7000. M2, predial 00-04-0001-0345-000.
- Liquidación Oficial No. 188256 del Impuesto Predial Unificado, de 19/08/2021, predio San Isidro, área 4 Has. 1.041 M2, predial 00-04-0001-0346-000.
- Factura No. 70587387 emitida por la CEO de 14/08/2021 emitida por la CEO.
- Factura No. 70589220 emitida por la CEO DE FECHA 14/08/2021.
- Factura No. FEFP-100172 de la Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC, Referencia de Pago No. 429284 de 19/08/2021.

TESTIMONIALES:

- -VÍCTOR HUGO MEDINA MOSQUERA, mayor y de este domicilio, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.505.945 de S/Quilichao.
- FERNANDO BERMÚDEZ FERNÁNDEZ, mayor y de este domicilio, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.505.702.
- BLADIMIR BOLAÑOS FERNÁNDES, mayor y de este domicilio, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.505.842.

-INTERROGATORIO DE PARTE: A la parte demandada, para que sea recepcionada en audiencia.

-INSPECCIÓN JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO: Con el fin de que se constate la plena identificación de los bienes inmuebles objeto de la promesa, el uso y el goce que se le ha dado por la demandada, su explotación económica, estado de conservación y el calculo de los frutos e indemnizaciones a cargo de esta y en favor de las demandantes.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue notificada en legal forma, compareciendo la demandada **ALEXANDRA MARIA RAMIREZ**, quien a través de su apoderado judicial contestó en tiempo la demanda, en los siguientes términos:

Al primer hecho manifestó ser cierto respecto de la promesa de vender tres inmuebles, dos de propiedad de las promitentes vendedoras, matrículas 132-19039 y 132-26050 y otro predio que no es propiedad de las demandantes y que hoy se encuentra a nombre de Verónica, Ernestina, Eugenia y Roberto Bolaños Zemanate, de conformidad con la anotación 12 del certificado de tradición matrícula 132-18821.

Al segundo hecho sostuvo ser cierto.

Al tercer hecho, indicó ser parcialmente cierto, que el acuerdo si se realizó con el señor Víctor Hugo Medina Mosquera, pero no le consta que él sea arrendatario, ni la relación contractual que tenga; respecto de la Notaría en la que se suscribiría adujo que sería la Notaría Única de Santander de Quilichao.

Al cuarto hecho, señaló que no es cierto, que los pagos efectuados si son los que se indican, pero el resto no se pagó por cuanto no fue posible realizar ante las entidades bancarias el préstamo, en razón a que existía un gravamen hipotecario en el predio identificado con matrícula 132-26050 y a que el predio matriculado 132-18821 no les pertenecía a las señoras ALEXANDRA y GENIS LORENA MEDINA, ya que lo adquirieron como venta de cosa ajena, situaciones que impidieron el otorgamiento del crédito solicitado. Respecto del cheque, manifestó que la demandada lo entregó en garantía de la obligación, mientras gestionaba los recursos ante la entidad financiera, pero que no se entregó en pago del precio.

Al hecho quinto, predicó no ser cierto, que si bien es cierto la fecha de entrega es la indicada en este hecho, los inmuebles y las construcciones se entregaron en muy " " estado de conservación y funcionamiento, tal como se aprecian en los registros fotográficos que se tomaron al momento de recibir los inmuebles; las fotografías no corresponden a la fecha de entrega, fueron tomadas para la presentación de la demanda y no reflejan el estado de la entrega de inmuebles e instalaciones; que, para el funcionamiento de la rallería, fue necesario realizar una serie de mejoras a los equipos tales como cambio de ejes, chumacera, cambio de tolva, reconstrucción de un rallo, instalación de motor, reconstrucción de dos coladores, entre otros, como también la limpieza y el mantenimiento de los potreros existentes.

Al sexto hecho, determinó ser cierto, respecto de sí declara la nulidad, la parte demandada debe restituir los dineros recibidos junto con sus intereses y debidamente indexadas; que no es cierto que deba pagar impuestos, en razón a que estos deben ser pagados por el propietario exclusivamente.

Al séptimo hecho, sostuvo no ser cierto, ya que la demandada ha realizado diferentes pagos a las obligaciones que le corresponden.

Al octavo hecho, manifestó no ser cierto, ya que su representada no realizó ningún movimiento de tierra y que con el propósito de mitigar un posible riesgo de desplome de un barranco donde está construida una casa, contrató la construcción de un muro de contención, que quedo mal construido, que se desplomó sin ninguna consecuencia, la casa construida no se encuentra en riesgo, ya que han pasado varios años y no se ha afectado en lo absoluto. Que respecto a la contratación de una póliza de seguro no es cierto y carece de soporte probatorio.

Al hecho noveno, no es cierto, el muro que quedo en pie cuenta con los soportes suficientes para no desplomarse, y la casa no está en riesgo inminente.

Al décimo, determinó que no es cierto, que es una afirmación que carece de fundamento factico, y que, por el contrario, la explotación de la Rallería, no se ha realizado durante los últimos seis meses por cuanto no existe material para el procesamiento.

Al décimo primer hecho, señaló que se trata de dos hechos el primero, es parcialmente cierto, por cuanto en la entrega de los predios no se hizo la de una casa que está en uno de los predios, por cuanto en ella se encuentra habitando la señora Silomema Rosa Salazar y su hija Leniss Griselda Rosas, desde hace más de 20 años, y aclara que el estado de conservación de los potreros y las máquinas de la Rallería, se recibieron en muy malas condiciones. El segundo, respecto al arrendamiento de los predios al señor Víctor Medina Mosquera, por la suma de \$ 2.500.000 pesos, no le consta la existencia de dicho

contrato, y por otro lado no es cierto que el valor del canon sea la suma de \$ 2.500.000 pesos, pues el predio y la Rallanderia no dan una utilidad como para pagar ese valor.

Al hecho décimo segundo, no es cierto, ya que no existe un riesgo inminente, ya que han transcurrido más de tres años sin que exista asomo de erosión o agrietamiento de la estructura de la casa, como tampoco el riesgo de que exista un riesgo de demandas judiciales en la medida que las obligaciones se encuentran al día con los pagos.

Respecto a las pretensiones se opuso a todas ellas sustentado en lo siguiente:

A la primera, aduciendo que si bien es cierto no está indicada la fecha de suscripción de la escritura en forma expresa y la Notaría en la que se debía suscribir, considera la fecha es determinante y la Notaría también por cuanto en Santander de Quilichao solo existe una Notaría.

A la segunda, en razón a que las restituciones en caso de darse, deben tener en cuenta que los predios se recibieron en malas condiciones, que tuvo que realizar varias reparaciones y cambio de piezas importantes para su funcionamiento, que constituyen mejoras representativas, como también tenerse en cuenta las sumas de dinero entregadas y además deberán ser entregadas indexadas.

A la tercera, en atención a que los predios se entregaron en malas condiciones de mantenimiento, al igual que los equipos e instalaciones de la rallanderia.

A la cuarta, porque los frutos que solicita no corresponden a la realidad de un arrendamiento de predios rurales en la zona.

A la quinta, se opuso en la medida en que los pagos se encuentran al día y las obras de mitigación de riesgo realizadas.

A la sexta, por cuanto considera no ha causado ningún perjuicio, que al contrario los predios han sido mejorados y los equipos e instalaciones de la rallanderia se le ha hecho las reparaciones y mejoras significativas.

A la séptima, porque en el eventual caso de declararse la nulidad, la devolución de los dineros debe realizarse tasando los intereses corrientes bancarios e indexando la suma pagadas por su representada, así como el reconocimiento de las mejoras realizadas hasta la fecha.

A la octava, sostuvo no existen gravámenes constituidos por la demandada.

A la novena, en razón a que su representada actúo de buena fe en la celebración del contrato de promesa, por el contrario, solicitó que se condene a la demandante, por su negligencia de no indicar la Notaría y fecha de suscripción de la escritura de forma expresa en la promesa.

Propuso como excepciones de fondo, las siguientes:

INEXISTENCIA DE LA NULIDAD ABSOLUTA POR SER DETERMINABLE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y LA NOTARIA; DESCONOCIMIENTO DEL ACTO PROPIO POR PARTE DE LAS DEMANDANTES; HABER ACTUADO LA DEMANDADA CON BUENA FE CUALIFICADA CREADORA DE DERECHOS.

Propuso como excepción previa la consignada en el numeral 5 del artículo 100 del Código General del Proceso de Ineptitud de la demanda por falta de los

requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, señalando que no obra constancia del cumplimiento del requisito de procedibilidad.

El despacho mediante auto notificado en estrados en audiencia pública del 17 de abril del 2023, resolvió declarar no probada la excepción previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES, pues con la demanda se solicitaron medidas cautelares, por lo que no es exigible el requisito previo de conciliación.

Formuló **OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO** enfatizando que no reúne los requisitos que exige el artículo 206 del Código General del Proceso, como indicar en forma razonada lo solicitado y discriminar cada uno de los conceptos de indemnización, compensación o el pago de frutos y mejoras. Que la restitución de los bienes no constituye por sí mismos una indemnización, compensación, frutos o mejoras, por consiguiente, se presta un juramento sobre una pretensión que no requiere el cumplimiento de ese requisito, que así la llame indemnización integral, corresponde simplemente a la restitución de los predios objeto del contrato.

Critica igualmente el valor estimado como perjuicios por \$17.541.300, sosteniendo que incluye como tales el pago del recibo del predial, el que corresponde pagar al propietario del inmueble e incluso de haber sido pagado por la demandada debían ser restituidos dichos pagos.

PRUEBAS DOCUMENTALES:

- 18 registros fotográficos del estado de la rallandería al momento que se recibió.

PRUEBA TESTIMONIAL:

- De los señores ALFER HERLIN VERGARA RAMIREZ, CC. 10.741.773 y EUCLIDES BERNAL, CC. 1.117.495.947.

PRUEBA PERICIAL: Aportó dictamen pericial de las mejoras efectuadas en los inmuebles, realizado por el perito Luis Ordoñez Mosquera.

Por otro lado, el apoderado de la demandada procedió a formular **INCIDENTE DE REGULACIÓN DE MEJORAS**, solicitando que se declare que las demandantes, están obligadas a pagar las mejoras realizadas por la demandada, en los inmuebles objeto de este proceso, por la suma de veintidós millones ochocientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos veintiséis pesos (\$22.845.426) correspondientes a las mejoras descritas en el hecho tercero de la correspondiente solicitud, lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

- Que, conforme al contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes, en la cláusula cuarta, se dijo que entregaban la posesión de los bienes prometidos en venta a la compradora, lo que efectivamente ocurrió en dicha fecha.

- Que en uno de los predios existe un montaje de equipos para el procesamiento de yuca para la obtención de almidón, le fue necesario realizar su adecuación y reparación, en la medida que se encontraba en muy estado de conservación debido no solo al transcurso del tiempo sino también por el no uso.

- Que, para poner en funcionamiento el montaje de la rallandería, fue necesario realizar mejoras a los equipos y al suministro de agua.

- Que las mejoras a los equipos fueron las siguientes: Cambio del eje, bolineras, chumaceras y correas de la maquina lavadora de yuca; cambio de la tolva; reconstrucción del rallo; y la instalación de un nuevo motor para el rallo.

- Que respecto del inmueble se le realizó las siguientes mejoras, de acuerdo al dictamen pericial que se aportó:

A) Que cultivó yuca, maíz y frijol, con una extensión de aproximadamente tres hectáreas, para lo cual invirtió la suma de **\$8.455.000** pesos; B) Que construyó un nuevo sistema de riego, para el suministro de agua de la Rallandería con un costo total de **\$1.718.000** pesos; C) Que realizó el enchape de piso y muros de la bodega de acopio, por un costo de **\$1.697.600** pesos; D) Que modificó y mejoró los canales de recolección de almidón, con un costo de **\$ 2.070.538** pesos; E) Mejoramiento de dos tanques purificadores de cascarilla, con un costo de **\$498.000 pesos**; F) Que construyó un muro y gradas, con un costo de **\$1.080.000**; G) Que realizó un tanque recolector en guadua, por un valor de **\$280.000** pesos; H) Por ampliación del patio de secado de almidón y construcción de lago, por valor de **\$2.520.000** pesos; I) Que realizó el mejoramiento del tanque de recolección de afrecho, por valor de **\$4.324.000** pesos; y J) Por la construcción de pozo séptico, el valor de **\$ 210.000** pesos.

Finalmente, informó que los inmuebles y las construcciones sobre las cuales se realizaron las mejoras, fueron entregados en forma voluntaria por las promitentes vendedoras a la señora ALEXANDRA MARÍA RAMÍREZ, incluso en calidad de poseedora; por lo que las mejoras son realizadas de buena fe, dándole el derecho a reclamarlas.

Dentro de dicho incidente se solicitó tener como pruebas:

- Dictamen pericial realizado por el señor LUIS ORDOÑEZ MOSQUERA.
- Prueba testimonial de los señores: ALFER ELIN VERGARA, EUCLIDES BERNAL, y MILTON CHOCO.
- DOCUMENTAL: aportó 18 registros fotográficos de la rallandería al momento de recibirla.
- INSPECCION JUDICIAL: con el fin de determinar las mejoras realizadas.
- Elevó petición para la realización de dictamen pericial sobre la maquinaria, ya que se informa, no fue posible aportarlo a tiempo, dado que no se logró conseguir un experto en el tema.

De dicho incidente de regulación de mejoras, también se corrió traslado y el apoderado de la parte demandante se pronunció dentro de la oportunidad legal.

De otro lado, dentro del traslado de las excepciones de fondo, el apoderado de la parte demandante, también realizó sus apreciaciones, solicitando además se escuche el testimonio del señor JOSE LUIS CORAL.

Surtido el traslado respectivo, se llevaron a cabo las audiencias dispuestas en los arts. 372 y 373 del C.G.P.

Se surtieron los alegatos de conclusión, los cuales quedaron en el registro y donde esencialmente los apoderados reforzaron desde el punto de vista fáctico y jurídico las pretensiones de la demanda o las excepciones invocadas con la contestación de la misma.

Posteriormente, dándose aplicación al inciso tercero, del numeral 5, del artículo 373 del C.G.P., se dispuso proferir el fallo por escrito y comunicar de lo decidido incluyendo el sentido del fallo al Consejo Seccional de la Judicatura.

Cumplida la ritualidad propia del proceso objeto de estudio, es del caso proferir sentencia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Con la admisión de la demanda y el traslado a la misma se formó la relación jurídico-procesal. Las partes que intervienen son personas naturales, tanto las demandantes, como la demandada, tienen capacidad plena para adquirir derechos, contraer obligaciones y realizar actos procesales. Además, por la naturaleza del asunto y la ubicación de los bienes le correspondió a este Juzgado su conocimiento; numeral 1 del artículo 20, numerales 1 y 7 del artículo 28 del C.G.P; cumpliéndose los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, capacidad de parte y la habilitación sustancial para ocupar los extremos de la litis.

PROBLEMA JURIDICO

En esencia habrá de establecer el Despacho, si:

¿La promesa de compraventa está viciada de nulidad absoluta por no haberse establecido el plazo o condición del cual pende la celebración del contrato prometido? y, en consecuencia, ¿determinar, en caso de proceder esa nulidad, en qué términos se deben surtir las restituciones mutuas consecuenciales a la declaración de nulidad, teniendo en cuenta lo solicitado en la demanda y en el incidente de reconocimiento de mejoras?

En orden a resolver dichos interrogantes, se analizarán las condiciones necesarias para la existencia y validez de los actos y negocios jurídicos.

Tenemos entonces que unos son los requisitos para la existencia del acto jurídico y otros los requisitos para la validez del mismo. Para el efecto, el art. 1502 del código civil consagra:

“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

- 1o.) que sea legalmente capaz.*
- 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.*
- 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.*
- 4o.) que tenga una causa lícita.*

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.”

En la norma transcrita, se puede evidenciar que la misma contiene de manera indiscriminada, los requisitos propios de la existencia y de la validez, llamando probablemente a confusión; sin embargo, la doctrina ha marcado la distinción de los mismos, advirtiendo que los **requisitos de existencia** son aquellas generalidades indispensables para la formación de los actos jurídicos, sin los cuales no puede predicarse su existencia, como son la manifestación de la voluntad, consentimiento, objeto y en algunos casos, la forma solemne.

Deben entenderse tanto la voluntad como el consentimiento como la sustancia misma del acto, los cuales deben estar dirigidos a un objeto jurídico tendiente a la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas; por lo cual, en algunas situaciones de orden excepcional, la ley establece la exigencia de que la voluntad, sea manifestada en determinada manera, para que sea tomada como emitida; es decir, establece la obligación, de que se observen algunas solemnidades, para el perfeccionamiento de tales actos.

En este mismo sentido, no basta con que exista el acto jurídico, sino que debe además igualmente cumplir con unos **requisitos para su validez**, la cual solo procede, una vez verificada la existencia del acto; dichos requisitos son: capacidad de las partes para actuar por sí mismas, voluntad exenta de vicios como error, fuerza, dolo; causa real y lícita; completitud de la forma solemne; que tenga un objeto lícito y ausencia de lesión enorme.

Un acto que no cumpla con los requisitos relacionados, puede ser absoluta o relativamente nulo dependiendo del requisito que adolece, pero producirá efectos jurídicos, mientras su nulidad no sea declarada judicialmente, en otras palabras, puede sobrevivir a pesar del vicio, si no es atacado dentro de los términos de prescripción de la acción.

Por tanto, la ley prescribe tres clases de sanciones para garantizar los requisitos de existencia y de validez ya enunciados como son la inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa.

La primera, es decir la inexistencia, se presenta como se indicó, por ausencia de alguno de los requisitos contemplados para que el acto jurídico nazca a la vida jurídica; de igual manera debe resaltarse que además de dichos requisitos de existencia como manifestación de la voluntad, objeto jurídico y solemnidad, cada acto además debe reunir los elementos propios de su esencia, ya que de ellos depende su formación concreta.

A título de reiteración, debe decirse que si el acto no cumple con los requisitos de existencia, genéricos y específicos, la ley lo reconocerá en principio como una manifestación de voluntad privada jurídicamente eficaz; sin embargo, la conservación de dicho reconocimiento depende de que el acto igualmente cumpla con los requisitos de validez ya vistos, pues en caso contrario, el acto en cuestión será nulo y estará sujeto a que mediante declaratoria judicial de nulidad, sea privado de su eficacia.

Veamos ahora, cuando se presenta una nulidad absoluta, como es la invocada en el presente asunto, El artículo 1741 del Código Civil, contempla literalmente:

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

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."

Por tanto, **la nulidad absoluta** se produce entonces, cuando existe: 1. objeto ilícito, 2. causa ilícita, 3. falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza, y 4. incapacidad absoluta. **La nulidad relativa**, por causas distintas a éstas.

Conforme lo regulado por el artículo 1742 del Código Civil, la nulidad absoluta puede solicitarla cualquier persona que tenga algún interés legítimo y el Ministerio Público, en este último caso, únicamente en aras de proteger la moral y la ley. Sin embargo, la nulidad también debe ser declarada de oficio por el juez del conocimiento, cuando "aparezca de manifiesto" en el acto o contrato, es decir, cuando es ostensible, notoria o evidente en los términos de la Corte Constitucional.

Además, la nulidad absoluta, por disposición expresa del artículo 1742 del Código Civil, cuando no es generada por objeto y causa ilícitos puede sanearse por la ratificación de las partes y en ambos casos, es decir, exista o no objeto o causa ilícitos por prescripción extraordinaria.

Ahora, entrando al caso en concreto, se tiene que la parte demandante no fundamenta su nulidad en objeto ilícito, causa ilícita, o una incapacidad absoluta, sino en aquella relacionada con la falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato, de acuerdo con su naturaleza, y para el efecto, enrostra dicha nulidad basado en que no se determinó la época en que se debió concretar el contrato prometido, resaltando la previsión contenida en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, subrogado artículo 1611 del Código Civil, que impone en su regla tercera que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

En esa medida el artículo 1611 del código civil establece:

“Artículo 1611. Requisitos de la promesa: La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

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

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

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

Respecto de la regla tercera, de que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2468-2018, Magistrado ponente ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, sostuvo:

“El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa: «(...) contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato», impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquél momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

“(...) De manera que en dicho precepto la expresión ‘fijar la época’ equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida. No se opone, sin embargo, a la índole provisional del contrato de promesa entender el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un periodo de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se lo designe y delimite en forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración. (CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).”

En el mismo sentido, señaló que:

“En el contrato de promesa, entonces, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan.

Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3.º del artículo 1611, al que se ha hecho mención.

Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.

Sobre lo expuesto, la Sala ha precisado lo que sigue:

“(…) Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

*Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, **bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados.** (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).”*

Así mismo, en Sentencia SC5690-2018, Radicación nº 11001-31-03-032-2008-00635-01 Magistrado ponente: LUIS ALONSO RICO PUERTA, la H. Corte Suprema indicó:

“En este orden, si hay plazo, su exigibilidad emerge del vencimiento del pactado, el cual, se reitera, debe atender lo prescrito en el citado artículo 89 de la Ley 153 de 1887, de suerte que resulte suficiente y preciso para alcanzar el fin propuesto, que no es otro que perfeccionar el contrato proyectado; y si hay condición, su nacimiento se contrae a la realización del acontecimiento futuro e incierto, desde luego posible y definido (arts. 1530 y 1536 C.C.), pero cuya determinación temporal, en el caso específico de la promesa, se requiere a fin de que se conozca de antemano el momento en que debe ocurrir o no el suceso condicional y de qué depende, en tanto, como lo indica el canon 1541 del Código Civil, las condiciones deben cumplirse literalmente en la forma convenida, todo lo cual obliga a su completa precisión.

Conforme a lo expuesto, el plazo o la condición deben ser determinados o, lo que es lo mismo, deben estar definidos de tal manera que permitan establecer, con precisión, cuándo se ha de otorgar el contrato final, dado que, sin tal particularidad, la incertidumbre se opondría al carácter transitorio de la promesa, razón por la cual se ha señalado que la condición determinada es aquella en la que el suceso incierto, establecido con claridad, se estima que ocurra «... dentro de un lapso temporal determinado de antemano». (...)”

“En esta clase de hipótesis, si las partes no actúan de ese modo, realmente no habrán establecido la época del pacto definitivo, con la precisión anotada, sino solamente fijado un momento sin la claridad que predica la buena fe contractual y que demanda una negociación seria, que se pretenda satisfacer y se pueda cumplir.”

Por su parte, en el expediente digital obra el contrato de promesa cuestionado, el cual fue celebrado el 18 de octubre del 2018, por las demandantes como

promitentes vendedoras y la demandada como promitente compradora; lo prometido fue la compraventa de los tres lotes de terreno distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria **No. 132-19039, 132-26050 y 132-18821** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, incluidas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres.

En la cláusula tercera de dicho instrumento, se estipuló: *“TERCERA-PRECIO. -El precio de la venta de los tres(3) lotes es por la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$300.000.000) Mcte.** que seran cancelados de la siguiente forma: La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000)** a la firma del presente documento debidamente autenticado y el saldo o sea la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$250.000.000) así: la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$200.000.000)** cuando se encuentre registrada la CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA con el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, que pesa sobre el predio con matricula inmobiliaria número 132-26050 y el saldo, es decir, **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000),** cuando este saneada la titulación del predio identificado con la matricula inmobiliaria número 132-18821 y se registre la sentencia que emita el Juzgado.-“***

En el párrafo de la cláusula tercera se estableció que: *“PARAGRAFO.- Con el registro de la cancelación de la Hipoteca se firmaran las tres (3) escrituras que corresponden a los tres (3) lotes.-...”*

En atención al párrafo de la cláusula tercera de dicho documento, se deduce que las partes acordaron que, con el registro de la cancelación de la hipoteca se firmarían las tres escrituras que corresponden a los tres lotes; el anterior pacto, según su literalidad no contiene una fijación de un plazo o condición determinados, en el que se hubiese fijado la época del contrato prometido, dejando al arbitrio de las promitentes vendedoras, definir el momento en que se firmarían las escrituras de los tres lotes, ello sería a partir del día en que decidan cancelar la hipoteca, tal momento se entiende que solo ocurrirá si las promitentes vendedoras deciden cancelarla y registrarla a su buen saber y entender, lo que podría suceder solo por su voluntad, así mismo, en los interrogatorios surtidos en sede de audiencia, las demandantes fueron enfáticas en señalar que la hipoteca ya se había cancelado, no obstante, no se aportaron pruebas del registro de dicha cancelación, por lo que no se tiene certeza en qué fecha realizaron la cancelación, y si efectivamente eso sucedió.

Lo anterior refleja, que se estipuló una condición de carácter facultativo, y en consecuencia indeterminada e incierta, se concedió a la voluntad de las demandantes, sin que se tuviera certeza sobre el momento en que acaecería el suceso futuro del que dependía la celebración del negocio prometido, se concluye entonces, que la condición expresada en la promesa objeto de este litigio, contraviene la disposición del numeral 3 del artículo 1611 del código civil, que exige que la misma contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, por tal razón, la promesa objeto de este proceso no produce efectos.

Se advierte, además, que en el contrato de promesa tampoco se pactó un plazo que fijara la fecha de celebración del negocio prometido, habida cuenta que no se especificó un día cierto y determinado, o como ya se explicó en hecho futuro determinado de cuya ocurrencia pendiera la suscripción de la escritura pública de compraventa, como **tampoco se fijó el lugar** donde se llevaría a cabo la protocolización de la escritura, falencia que conduce a que no se cumpla a cabalidad la formalidad establecida para la promesa genere obligaciones, por lo que habrá de declararse nula, esto sumado a que en

interrogatorio de parte obligatorio la parte demandada indicó que no sabía donde debían suscribir la escritura pública, respuesta muy similar a la dada por las demandantes quienes fueron enfáticas en este hecho añadiendo que de ello se encargaba su hermano Víctor y ello no quedó en el texto del contrato. Ya sobre el tema de la cancelación de la hipoteca, la señora ALEXANDRA RAMIREZ adujo que lo único que tiene es un paz y salvo, el cual sostiene le fue entregado aproximadamente en los primeros meses de 2019, sobre el mismo asunto las demandantes dentro del interrogatorio, refirieron no recordar la fecha de la cancelación de la hipoteca, aunque la señora GENIS LORENA pese a haberlo así aseverado más adelante respondió: *“Si señora, lo que no me acuerdo es la fecha, pero el pago de lo del banco agrario de la hipoteca se pagó, lo que en realidad nos faltaba era reclamar un paz y salvo, lo reclame y de allí se siguió el proceso para la negociación con los predios”. Y mas adelante cuando se le preguntó: ¿Cuándo la cancelo? Contestó: “Fue como para el 2019 o 2020”. ¿Ustedes le informaron la cancelación a la señora Alexandra? Si señora.”* Afirmación esta que controvierte la señora RAMIREZ, cuando indica que solo se le entregó un paz y salvo.

Tales inconsistencias, refuerzan aún más la teoría asumida por el despacho de declarar la nulidad de la promesa de compraventa, al no haberse cumplido con las formalidades legales exigidas para esta clase de negocios jurídicos.

Consecuencialmente, ante la declaración de nulidad absoluta de un contrato de promesa de compraventa, las partes tienen derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, ello para evitar que se produzcan incrementos patrimoniales injustos, y en ese sentido el Código Civil consagra:

ARTICULO 1746. <EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE NULIDAD>. *“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.*

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluntarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”

La Corte Suprema en sentencia SC3966-2019, Radicación n.º 73001-31-03-004-2011-00179-01, Magistrado ponente: ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO expresó:

“(…) 1. Respecto a la forma y términos en que se valoraron las prestaciones mutuas, el Tribunal descartó que los demandados fueran detentadores de mala fe del inmueble, puesto que en el proceso no se demostró tal circunstancia, lo que era obligatorio, en tanto que por disposición del artículo 769 del Código Civil “[l]a buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. (...). En todos los otros, la mala fe deberá probarse” (se subraya).

2. En el entendido que esa evaluación la realizó el ad quem en procura de efectuar el reconocimiento de las prestaciones recíprocas que debían hacerse las partes como consecuencia de la invalidación contractual que decretó, es evidente que ella está sometida al mandato del artículo 1746 de la obra en cita, según el cual:

La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo (subrayas y negrillas fuera del texto).

3. *Surge con claridad meridiana, que, para efectos de proveer sobre las referidas prestaciones, la buena o mala fe que debe examinarse es la posesoria o, más exactamente, la que acompañe la detentación de la cosa, que siguiendo los términos del artículo 768 del Código Civil y efectuada la correspondiente adaptación, “es la conciencia” de haberse recibido un bien “por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio”.*

Así lo tiene dicho la Corte, en particular en la sentencia SC 10326 del 5 de agosto de 2014 se refirió a la buena o mala fe del poseedor para efectos de tasar las prestaciones mutuas, en la siguiente forma:

“Como la ha interpretado la Corte, “las prestaciones recíprocas a que da lugar la declaración judicial de nulidad de un acuerdo de voluntades, reglamentadas por el artículo 1746 del Código Civil, dentro de las cuales están, ‘además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalidado..., sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas’ (sentencia 020 de 24 de febrero de 2003, exp.#6610), ‘se rigen por las mismas reglas generales de las prestaciones mutuas consignadas en el Capítulo 4º del Título 12 del Libro 2º del Código Civil’ (G. J., t. CCXXXIV, pág. 886)” (Cas. Civ., sentencia de 21 de junio de 2007, expediente No. 7892; se subraya), esto es, en los artículos 961 a 971 de la citada obra.

1. *Así las cosas, se torna imperativo dirigir la mirada al artículo 964 del Código Civil, que establece:*

“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

“Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes los que se hayan deteriorado en su poder.

“El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

“En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que haya invertido en producirlos” (subrayas y negrillas fuera del texto).

2. *Resulta cierto, como se infiere del contenido de los señalados preceptos, que en ellos el legislador no incluyó como factor que se debe tener en cuenta para la concreción de las prestaciones mutuas de que allí se trata, si la nulidad declarada lo fue a solicitud de parte o por declaración oficiosa del juez, y que, por el contrario, lo que ambas normas contemplan como parámetro para el efecto es la buena o mala fe del poseedor.*

4. *Sobre ese particular, la Sala, en relación con el artículo 964 del Código Civil, ha observado que dicha norma “establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 ibídem, pues hace dueño al poseedor de buena fe de los frutos que haya percibido con anterioridad al enteramiento de la demanda, momento hasta el cual puede atribuírsele dicha condición -la de poseedor de buena fe-, pues a partir de allí, en el supuesto de ser vencido en el proceso, se le dará el mismo tratamiento establecido para el poseedor de mala fe y, por lo mismo, estará obligado a la restitución de la totalidad de los frutos que perciba” (Cas. Civ., sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente No. 19001-3103-003-2005-00058-01; se subraya). No sobra destacar que esta posición de la jurisprudencia que ha sido constante desde hace varios lustros, al precisarse en su momento que “[c]uando los arts. 964 y 966 del C.C. hablan de contestación de la demanda, no se refieren al hecho material de la respuesta del demandado al libelo con que se inicia el juicio, sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea a la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la **notificación de la demanda**” (Cas. Civ. 3 de junio de 1954, LXXVII, pág. 772).*

5. *Es patente, entonces, que el Tribunal erró en la interpretación del artículo 1746 del Código Civil y que, como consecuencia de tal yerro, no hizo actuar el artículo 964 ibídem, pues de no haber cometido tales desatinos, habría colegido que el aquí demandado, al ser poseedor de buena fe, como esa misma Corporación lo calificó en su propio fallo, apreciación fáctica que al no estar comprendida en la acusación no puede ser revisada por la Corte, estaba obligado a restituir únicamente los frutos percibidos con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la demanda, porque sólo a partir de este momento quedaba sometido al régimen que para los poseedores de mala fe prevé el segundo de tales preceptos.*

4. *Es obvio, entonces, que a dicha buena o mala fe, esto es, a aquella con la que los aquí convocados tuvieron en su poder el inmueble objeto de la negociación anulada, fue a la que se refirió el Tribunal al definir sobre las prestaciones mutuas y en relación con la cual predicó, de un lado, que debía presumirse la primera y, de otro, que no estaba acreditada la segunda.”*

Con arreglo a dichos presupuestos, ha de determinar el despacho en qué términos deben surtirse las restituciones mutuas consecuenciales a la declaración de nulidad, teniendo en cuenta lo solicitado en la demanda y en el incidente de reconocimiento de mejoras.

Respecto de las restituciones que deberán realizarse por parte de la demandada en favor de las demandantes:

En síntesis, las demandantes pretenden:

1. **Restituir** en su estado original, salvo el deterioro inherente al simple paso del tiempo, **los inmuebles contenidos en la promesa**, con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, incluida la infraestructura y maquinaria de la fábrica de producción de almidón de yuca. Por su parte, se tiene que, en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa, se estipuló: “(...) LA COMPRADORA ya está en posesión material de los predios, con sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, libre de limitaciones de dominio, gravámenes (...)” y conforme las declaraciones surtidas por las partes en interrogatorio de parte y por los testigos, no queda dudas de que en la actualidad los tres inmuebles objeto de la promesa declarada nula, se encuentran en manos de la demandada, por lo que se **ordenará restituirlos a las demandantes dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.**
2. **Restituir los frutos percibidos** que habrían obtenido las demandantes de la explotación de todos los bienes, teniendo como base la suma de dos millones quinientos mil pesos mensuales (\$2.500.000) que era lo que entonces reportaba el

alquiler de los mismos, valores ajustados con sustento en el I.P.C., desde el día 18 de octubre del año 2018 y hasta que se produzca su restitución completa. Teniendo en cuenta esta pretensión, y las declaraciones recibidas por parte de las demandantes y de la demandada, no queda duda que esta última pagaba como canon de arrendamiento antes de celebrarse la promesa, el valor de **\$1'300.000 pesos mensuales**, valor que fue reconocido tanto por el señor VICTOR MEDINA hermano de las demandantes y quien fuera el intermediario en la negociación, así como el señor ALFER HERLIN VERGARA, esposo de la demandada y quien en últimas fuera el que realizó las negociaciones y pagos en nombre de esta. Ahora bien, aunque los apoderados de cada una de las partes invocaron la **TACHA** de dichos deponentes (VICTOR Y ALFER) por ser el primero hermano de las demandantes y el segundo esposo de la demandada, lo cierto es que el despacho no aceptara dicha tachá, por ser precisamente estas dos personas quienes tienen más conocimiento del negocio realizado, por tanto, se valorarán en su totalidad. Partiendo de dicha premisa, tenemos que al ser coincidente la suma del arrendo pactado y pagado por la parte demandada, suma muy diferente a la invocada en la demanda, se ordenara reconocer a la parte demandante en calidad de frutos civiles percibidos, **pero desde la contestación de la demanda**, ya que la permanencia de la parte demandada en los predios no fue resultado de la mala fe, o un apropiamiento indiscriminado y forzado, sino del contrato de arrendamiento y la promesa de compraventa suscrito entre las partes, sin que tampoco la parte demandada haya logrado demostrar dicha mala fe, que era quien le correspondía hacerlo; más aún si a lo largo del proceso quedó demostrado que quien se encargó de realizar el contrato de promesa de compraventa fue el señor VICTOR MEDINA, delegado por las demandantes para hacerlo y fueron precisamente las inconsistencias contenidas en dicho contrato, lo que conllevó a la nulidad como quedó visto. De ahí que la parte demandada deba reconocer a título de frutos civiles a las demandantes teniendo en cuenta que el canon de arrendamiento para la época del negocio era de \$ 1.300.000, suma que ha de actualizarse y reconocerse con base en el índice de Precios al Consumidor (IPC) producido, elaborado, certificado y difundido por el Departamento Nacional de Estadística (DANE) y reconocerse actualizado desde el **16 de septiembre de 2022** hasta la fecha de la sentencia inicialmente y hasta el momento de la entrega del inmueble a la parte demandante así:

$$VP=VH \times IPC \text{ FINAL}/IPC \text{ INICIAL},$$

$$VP= \$1.300.000 \times IPC \text{ septiembre de 2022}/ \text{ noviembre de 2018}$$

$$VP= \$ 1.300.000 \times 122,63 / 99,70$$

$$VP= \$ 1.300.000 \times 1.22998997$$

$$\mathbf{VP= \$ 1.598.986.96}$$

$$\text{Cánones del año 2022 desde el 16 de septiembre a diciembre del mismo año} = \mathbf{\$ 5.543.154.79}$$

$$\text{Valor del canon incrementado al 13.12\% para el año 2023} = \$ 209.787.089 + \$ 1.598.986.96 = \$1.808.774.05 \times 12 \text{ meses} = \text{valor de los frutos civiles año 2023} = \mathbf{\$ 21.705.288.6}$$

$$\text{Valor del canon incrementado al 9.28\% para el año 2024} = \$ 167.854.232 + 1.808.774.05 = \mathbf{\$ 1.976.628.28 \text{ por 3 meses (incluido mes que se profiere la sentencia) = \$ 5.929.884.84}}$$

Por tanto, la parte demandada, deberá reconocer a las demandantes, por concepto de frutos civiles (cánones de arrendamiento) causados con posterioridad a la presentación de la contestación de la demanda hasta la fecha de esta sentencia (los calculados) y los que se continúen causando hasta la entrega efectiva del inmueble. La suma de \$ **33.178.328.2**

3. Dejar saneados los bienes a restituir, reparando los daños ocasionados, cancelando los impuestos pendientes, dejando a paz y salvo los servicios públicos domiciliarios instalados en los inmuebles objeto de restitución y cancelando la tasa por uso del agua, conforme lo relaciona así:

- *Impuesto Predial Unificado, Liquidación Oficial No. 188254: \$ 192. 600.*
- *Impuesto Predial Unificado, Liquidación Oficial No. 188255: \$ 710. 900.*
- *Impuesto Predial Unificado, Liquidación Oficial No. 188256: \$ 35.700.*
- *Factura No. 70587387 de fecha 14/08/2021, emitida por la Compañía Energética de Occidente CEO, por el contrato de condiciones uniformes 589405, total a pagar: \$12.651.400.*
- *Factura No. 70589220 de fecha 14/08/2021, emitida por la Compañía Energética de Occidente CEO, por el contrato de condiciones uniformes 599715: total a pagar \$191.000.*
- *Factura No. FEFP-100172 de la Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC, Referencia de Pago No. 429284, total a pagar: \$759.700.*

En ese aspecto, considerando que con la demanda se anexaron las Facturas No. 70587387 de fecha 14/08/2021, por el contrato de condiciones uniformes 589405, por valor de **\$12.651.400**, y la No. 70589220 de fecha 14/08/2021, por el contrato de condiciones uniformes 599715 por la suma de **\$191.000**, ambas emitidas por la Compañía Energética de Occidente CEO, que soportan esta pretensión, y a pesar de que en interrogatorio de parte la demandada afirmó que suscribió un acuerdo de pago con la Compañía Energética de Occidente CEO, no obra prueba en el plenario de dicha circunstancia, por lo que deberá pagarse dicho valor y lo generado hasta el momento de la entrega efectiva del inmueble a las demandantes.

En relación con la Factura No. FEFP-100172 de la de la **Corporación Autónoma Regional del Cauca CRC, por valor de \$ 759.700** correspondiente al uso del agua en la contestación de la demanda, se indica por su apoderado que esta ha realizado diferentes pagos a las obligaciones que le corresponden, pero se echa de menos los recibos que respalden dichos pagos. En este punto debe recordarse que El Decreto 1076 de 26 de mayo de 2015, expidió el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, compilando en el Título 9 y su capítulo 6 las normas respectivas al cobro de las Tasas por Utilización del Agua, indicándose que deben pagar dicha tasa, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que utilicen el recurso hídrico, en virtud de una concesión de aguas, sin importar si la actividad para la que se usan es o no lucrativa, aclarándose que están exentas de pagarlas, aquellas personas que utilizan el agua para satisfacer sus necesidades básicas, siempre y cuando no haya derivación de las aguas y como en el presente caso, el agua utilizada tiene como destino el funcionamiento de la rallería, de la cual estaba haciendo uso la demandada, **corresponde a la demandada**, el reconocimiento de la misma y mantenerse al día en el pago de las correspondientes facturas ante la CRC hasta la fecha de entrega del inmueble a las demandantes.

Respecto de las facturas de Impuesto Predial Unificado Liquidación Oficial No. 188254, por valor de: **\$192.600**; Impuesto Predial Unificado, Liquidación Oficial No. 188255, por valor de: **\$710.900**; Impuesto Predial Unificado, Liquidación Oficial No. 188256, por la suma de: **\$35.700, debe decirse que el valor de dicho**

tributo debe ser asumido por la parte demandante, ya que este le incumbe a los propietarios del bien raíz, dado que su hecho generador es el dominio del bien raíz, no la tenencia como aquí ocurrió.

4. Que subsidiariamente, se condene a la demandada a **indemnizar de manera integral todos los perjuicios generados** a las actoras a partir del uso indebido, la destrucción, la evicción o distracción de los bienes recibidos con motivo de la promesa declarada nula; teniendo en cuenta para el efecto el valor establecido en el fallido contrato, que deberá ser debidamente indexado, más los perjuicios que se llegaren a probar.

En ese marco, el despacho analizó que sobre construcción del muro dentro del inmueble donde se encuentra ubicada la rallería, se tiene que el perito designado por el despacho, señor DANIEL GALLEGO SANCHEZ, señaló al respecto “ **muro de contención construido de 37 metros de largo por 3 metros de alto (111 M2) , se cayó en una longitud de 20 metros lineales (60 m2) y siempre afectó parcialmente la cimentación de la vivienda. Costo de reparación: \$ 2.500.000**”. Suma esta que deberá ordenarse reconocer en favor de la parte demandante, únicamente en lo que hace a su reparación, pues debe decirse en este punto, que dicha construcción no se probó como necesaria y útil; no obstante, tampoco obra en el plenario, prueba suficiente que pueda determinar el valor del perjuicio ocasionado y/o valor del daño a futuro, por lo que puede considerarse incierto e indeterminable, pese a que el referido perito dentro del interrogatorio que se le realizara expresó sobre el tema: “*Respecto del muro, dice siempre afectó parcialmente la sedimentación de la vivienda. ¿Qué pudo usted percatarse allí? El muro si era necesario y si afecto la sedimentación de la vivienda. ¿Ofrece riesgo de caída? Si. ¿En qué forma se afectó la sedimentación de la vivienda? Por qué se va aflojando las bases de la vivienda y puede ser que empiecen a cuartearse los muros y siempre se nota que hay una afectación parcial en esa vivienda. ¿Esa afectación se generó por remoción de tierra? Si. ¿Era necesario construir el muro? Me queda muy difícil saber porque no sé cuál era la situación antes de la rallería.*”

Situación que pudo haberse determinado con algún peritazgo presentado por la parte demandante, verbigracia ingeniero civil especializado en estructuras; sin embargo, se echa de menos y el despacho no puede ir más allá de lo enunciado por el topógrafo DANIEL GALLEGO.

Por otro lado, el despacho no encontró probados los perjuicios generados a las actoras, por uso indebido, destrucción, evicción o distracción de los bienes entregados distintas a la construcción del muro, al contrario, se vieron reflejadas algunas mejoras necesarias y voluntarias.

5. Se ordene **la compensación de las sumas** que les corresponda a las actoras restituir a la demandada por concepto de los dos abonos efectuados por ésta, incluyendo la corrección monetaria y los intereses legales, tasados acorde a lo previsto en el artículo 1617 del Código Civil, en consecuencia, se descontarán de las sumas a que resultare condenada la demandada en favor de mis procuradas; como también, la devolución del cheque que les fuera entregado en garantía.

En este aspecto se autoriza desde ya a las partes para hacer las compensaciones pertinentes sobre las sumas de dinero que llegaren a ser condenadas a restituir.

Teniendo en cuenta las pruebas documentales que obran en el expediente, las decretadas y practicadas en sede de audiencia pública, al efecto se ordenará restituir a la parte demandante los tres lotes de terreno distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria No. 132-19039, 132-26050 y 132-18821 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, incluidas sus

mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, que fueron objeto de la promesa de compraventa declarada nula, y las sumas en la forma y valor que se señala más adelante.

Respecto de las restituciones y reconocimiento de mejoras de las demandantes en favor de la parte demandada:

En este punto se tiene que el apoderado de la demandada procedió a formular incidente de regulación de mejoras, solicitando que se declare que las demandantes, están obligadas a pagar las mejoras realizadas por la demandada, en los inmuebles objeto de este proceso, respaldadas mediante dictamen pericial, por la suma de **\$22.845.426**, correspondientes a las siguientes mejoras:

“A) Por cultivo de yuca, maíz y frijol, la suma de \$8.455.000 pesos. B) Por la construcción de un nuevo sistema de riego, para el suministro de agua de la Rallandería, la suma de: \$1.718.000 pesos. C) Por la realización del enchape de piso y muros de la bodega de acopio, la suma de \$1.697.600 pesos. D) Por la modificación y mejoras de los canales de recolección de almidón, la suma de \$ 2.070.538 pesos. E) Por el mejoramiento de dos tanques purificadores de cascarilla, la suma de \$498.000. F) Por la construcción de un muro y gradas, el valor de \$1.080.000 pesos. G) por la realización de un tanque recolector en guadua, el valor de \$280.000 pesos. H) La ampliación de patio de secado de almidón y construcción de lago, por valor de \$2.520.000 pesos. I) El mejoramiento del tanque de recolección de afrecho, por valor de \$4.324.000. J) Por la construcción de pozo séptico, el valor de \$ 210.000 pesos.”

Al respecto la Corte suprema de justicia en Sentencia STC7722-2021, Radicación nº 11001-02-03-000-2021-01718-00, Magistrado ponente: OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, estipuló:

“Dada la importancia que ostenta dicha probanza para la consecución de un fallo ajustado a la realidad, es dable afirmar que uno de los objetivos principales del dictamen pericial radica en llevar al juzgador información sobre los hechos que se le exponen y que son extraños a su campo, por ello mismo, cobra capital importancia la credibilidad que a dicho medio suasorio se asigne dentro del juicio. En tal sentido, es dable afirmar que la fiabilidad de ese trabajo comporta un aspecto que no se suscita por el simple rótulo del experto, sino más bien, por la satisfacción de un conjunto de parámetros que permiten construir, de manera objetiva, la confianza sobre las opiniones especializadas.

Consciente de ello, el nuevo estatuto de procedimiento civil fundó la verosimilitud del mencionado medio de prueba en tres elementos, que dotan de objetividad la estimación de esa prueba, cuales son: «los fundamentos, la imparcialidad y la idoneidad» (CSJ STC2066-2021). Ello se extrae del contenido del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual contempla:

(...) El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

(...)

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*

(...)

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen (Negrillas propias).”

“(...) Con apoyo en lo anterior, el citado precepto más allá de disponer una mera lista de chequeo (inmanente de un sistema rígido de tarifa legal), concibió un listado metodológico que aspira a que en cada caso concreto se estudie el cumplimiento de tales presupuestos a fin de determinar el grado de

fiabilidad que se debe asignar al dictamen, pues, a modo de ejemplo, puede acontecer en un proceso la existencia de dos pruebas periciales cuyas conclusiones sean diametralmente opuestas a pesar de satisfacer a cabalidad los requisitos enlistados en el código procesal, caso en el cual, la credibilidad no dependerá de la llana revisión de los requisitos, sino de la «solidez, claridad, exhaustividad, precisión[, (...)]calidad de (...) fundamentos, la idoneidad del perito (...) su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso» (art. 232 del Código General del Proceso).

Lo expuesto se acompasa con lo dicho por esta Corporación sobre el momento en que se debe apreciar el acatamiento de los requisitos pluricitados, pues:

(...) escuchados los alegatos finales de las partes, cuando a ello haya lugar, el fallador apreciará el dictamen en su sentencia; labor que emprenderá de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en la que evaluará la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, así como las demás pruebas que obren en el proceso (art. 232).

Es este el momento, entonces, en el que se deberá examinar con rigor el trabajo pericial en todas sus dimensiones a efectos de asignarle fuerza demostrativa. Dicho de otra manera, es aquí que se escudriña la imparcialidad e idoneidad del experto, así como la fundamentación de la investigación y sus conclusiones. No antes.

De modo que el análisis acerca del cumplimiento o no de los requisitos enlistados en el citado precepto 226 corresponde a una actividad propia del momento en que se dirime la controversia (...). (STC2066-2021, Rad. nº 05001- 22-03-000-2020-00402-01, Mar. 3 2021). (Resaltado propio)

En definitiva, conforme a lo establecido por la legislación adjetiva, la cual no contempla causales de inadmisión o rechazo temprano de la prueba pericial, es la sentencia el escenario propicio para que el juez valore, de acuerdo a cada caso concreto, el apego del trabajo elaborado por un experto a los requisitos mencionados, pues de su cumplimiento, en mayor o menor medida, se edificará la fiabilidad y el mérito que será otorgado al medio suasorio y su incidencia para la solución de cada causa en particular.”

En ese orden de ideas, el apoderado de la parte demandante, realizó reparos frente a los informes presentados por los peritos y frente a la argumentación de los mismos, dado que ambos informes están fundamentados en datos que les suministró la parte demandada en este proceso y la que resultaría directamente beneficiada con el informe; en este aspecto debe decirse que si bien el perito de la parte demandada, LUIS ORDOÑEZ MOSQUERA, fue bastante minucioso en establecer cada uno de los costos que pudo haber asumido la parte demandada al momento de realizar las mejoras, se tiene que existen las siguientes situaciones que impiden llegar a esa misma conclusión: **(i)** en primer lugar al momento de ejecutarse el contrato de arrendamiento, tanto el señor ALFER como el señor VICTOR aceptan haber acordado realizar una compensación con cánones de arrendamiento, concretamente el señor **MEDINA** sostuvo frente a las preguntas: *¿Cuánto tiempo estuvieron en arrendamiento? La primera vez tres meses, de ahí lo cogieron a mediados del 2017 hasta el 2018 que se hizo la negociación. Más o menos 1 año. ¿Esos canales fueron durante el arrendamiento? Si en el arrendamiento y arreglo de unos tanques de fermentar almidón. Que se le iba descontando. ¿En el arrendamiento pudieron laborar normalmente la rallandería? Si ellos estaban trabajando normal. ¿a partir de cuándo dejó de recibir los arrendamientos? A partir de octubre del 2018.* El señor ALFER HERLIN VERGARA por su parte sobre el mismo hecho indicó frente a los interrogantes : *¿Cuál era el estado de la rallandería al momento que fue recibida en virtud del contrato de promesa? En el 2017 lo tuve arrendado, cuando se tomó en arriendo, la propiedad no estaba en las mayores condiciones para poder procesar, hice un convenio con ellos. De ese contrato se optimizo unos dineros del arrendo, en ese tiempo pagábamos 1300.000*

mensuales y se empezó a organizar el rallandero para que estuviera en óptimas condiciones para producir, lo que hice fue una ampliación en los canales con lo del arriendo. Ya después que se hizo el contrato empecé a hacer los cambios. ¿durante el tiempo que el inmueble está en manos de la señora Alexandra Ramírez, que mejoras se han realizado en la rallería? Mejoras se hizo el cambio literalmente del agua, cambio de mangueras, ampliación de patios, la maquina se montó un motor más, se cambió una transmisión, se montó receladores, ejes de lavadoras se cambiaron todas, el cableado de energía, enchape de bodegas, cambio de afrecheros y cascarillas.

Información que no es precisa a efectos de establecer cuales mejoras fueron efectivamente realizadas, antes y después del contrato de arrendamiento **(ii)** ninguna de las partes, ni los testigos de la negociación (VICTOR y ALFER) cuentan con un inventario de qué fue lo efectivamente recibido al momento de la entrega de los inmuebles, a fin de establecer que se debe restituir y el estado de las mismas; recuérdese que la parte demandante aportó con la demanda unos registros fotográficos que fueron tomados cercanamente a la fecha de la formulación de la demanda y la parte demandada arrió con la contestación otros (18) pero no se tiene certeza de la fecha para la cual fueron tomadas, aunque se afirma por esta última que corresponden al momento de recibir los inmuebles por cuestión de la compra. **(iii) tampoco se aportó un solo recibo o factura** que diera cuenta de lo efectivamente invertido y/o asumido por la parte demandada en cada uno de los ítems relacionados por el perito ORDOÑEZ MOSQUERA, mucho menos una base contable que diera cuenta de los mismos y que permitiera a esta operadora judicial llegar a otra conclusión.

Debe añadirse que este despacho debió apartarse en gran manera de lo contenido en los dictámenes periciales, dado que los mismos tuvieron sustento en lo expresado únicamente por la parte demandada, careciendo especialmente el dictamen del señor DANIEL GALLEGO, en términos de la jurisprudencia, de la suficiente *solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad* que se requería, para que brindara elementos a esta judicatura de lo realmente ocurrido respecto de frutos y mejoras para ambas partes.

Por otro lado, de acuerdo a las declaraciones esbozadas por las partes a lo largo del presente proceso, se tiene por probado que las demandantes recibieron las sumas de \$48.000.000 de pesos y \$17.000.000 de pesos, por parte de la demandada como pago parcial del negocio celebrado, que sumados arrojan un total de \$65.000.000 de pesos, suma que se ordenará restituir de manera indexada a la parte demandada a la fecha de la sentencia, para no envilecer el valor de la prestación que en su momento se ejecutó, ello en atención al criterio acogido por la H. Corte Suprema de Justicia en varias oportunidades con fundamento en el principio de equidad, la cual sostiene que: *“(...) el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de esta Corte (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. nº 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio” (CSJ SC2307- 2018, 25 jun, rad. 2003-00690-01; CSJ SC3666-2021, 25 ago., rad. 2012-00061-01).*”

Para el efecto de la indexación, se tomarán dos fechas diferentes, dado que en el año 2018 (octubre) se hizo el pago de **\$ 48.000.000** y **\$ 17.000.000** en el mes de marzo de 2021, aplicándose en cada caso la siguiente fórmula:

$VP=VH \times IPC \text{ FINAL}/IPC \text{ INICIAL}$,
 $VP= \$ 48.000.000 \times IPC \text{ marzo de 2024}/ \text{ octubre de 2018}$
 $VP= \$48.000.000 \times 138,98 / 99,59$
 $VP= \$ 48.000.000 \times 1.39552164$
VP= \$ 66.985.038

$VP=VH \times IPC \text{ FINAL}/IPC \text{ INICIAL}$,
 $VP= \$ 17.000.000 \times IPC \text{ marzo de 2024}/ \text{ marzo de 2021}$
 $VP= \$17.000.000 \times 138,98 / 107,12$
 $VP= \$ 17.000.000 \times 1.29742345$
VP= \$ 22.056.198.7

ARROJANDO UN VALOR TOTAL POR INDEXACION= \$ 89.041.236.7 que deberá restituir la parte demandante a la demandada.

Con base en el análisis ya expuesto baste indicar que se declararán no probadas las excepciones alegadas y rotuladas como “ **INEXISTENCIA DE LA NULIDAD ABSOLUTA POR SER DETERMINABLE LA FECHA DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y LA NOTARIA; DESCONOCIMIENTO DEL ACTO PROPIO POR PARTE DE LAS DEMANDANTES**” e incluso la de “**HABER ACTUADO LA DEMANDADA CON BUENA FE CUALIFICADA CREADORA DE DERECHOS**” ya que su planteamiento (las dos primeras) desconocen que la promesa de compraventa objeto de litigio, debía anularse por no sujetarse a las formalidades establecidas para reconocerle existencia y validez, contrario a lo aquí demostrado y la última buena fe cualificada no fue probada por la parte demandada como correspondía. Tal como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, cuando en sentencia¹ precisó: “*Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: ‘Error communis facit jus’, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que ‘Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa’.*” “(...) Por su parte, la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno **subjetivo**, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno **objetivo**, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza.”

En el presente caso, la parte demandada no demostró haber actuado en forma prudente y diligente a fin de llevar buen término la promesa de compraventa, ello por cuanto al parecer se dejó guiar única y exclusivamente por los dichos y acciones de quien fuere el intermediario de la negociación, señor VICTOR MEDINA y además tampoco se tomó el trabajo de haber realizado un estudio de títulos de los inmuebles que se iban a comprar, pues pese a que la parte demandada al parecer es la esposa de un comerciante

¹ STC-8123 de 8 de junio de 2017, M.P.ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO.

que cuenta con tiempo en el negocio de las rallerías y quien intervino realmente en el negocio, no previó dicha circunstancia, tampoco hizo lo mínimo para determinar a cabalidad lo recibido, en calidad, cantidad etc.. Y aun así ha persistido en mantener en su poder los inmuebles, sin realizar abonos a lo pactado, pero tampoco una entrega de aquellos, si lo acordado no era lo esperado, pudiéndose predicar una falta de lealtad; de ahí que no pueda evidenciarse que cualquier persona diligente y prudente hubiere podido cometer el error que conllevó a la declaratoria de la nulidad de la promesa de compraventa tantas veces citada.

Ya en lo correspondiente al **JURAMENTO ESTIMATORIO** y su objeción, se tiene que el artículo 206 del C.G.P. consagra:

“Artículo 206. Juramento estimatorio: Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación...”

“(...)”

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

Se tiene que en el sub lite, la parte demandante relacionó como parte del mismo:

1.- La suma de \$ 300.000.000 valor del contrato pactado y en su consideración valor de los perjuicios integrales a reconocer, en caso de que no procedan las restituciones mutuas.

2.- \$ 85.000.000 correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de percibir por todo el tiempo que la parte demandada ha tenido en su poder los inmuebles.

3.- \$ 17.541.300, los que catalogó como perjuicios por no pago de impuesto predial de los 3 predios, servicios de energía y uso de agua.

4.- \$ 3.000.000 por concepto de reparación del muro siniestrado.

Juramento que fue objetado por la parte demandada, indicándose sobre el punto 1 que uno es el valor de los predios objeto de la promesa y al tratarse de la pretensión principal, no correspondía prestar juramento sobre la misma.

Al punto 2, sostiene que el canon de arrendamiento alegado como frutos civiles, supera notablemente el valor del 1% del valor comercial del inmueble, resultando a su manera de ver exagerada.

Al punto 3 sobre los recibos y facturas de servicios públicos, incluye pagos que no constituyen un perjuicio como es el pago del impuesto del predial, aseverando que el pago de los mismos, le corresponde asumirlos al propietario.

Al punto 4 no hizo mención alguna.

Ahora bien, en el entendido que **procedió** lo pretendido principalmente por la parte demandante como fue la declaratoria de nulidad, así como la restituciones mutuas, no aplica lo solicitado en el **punto 1** de manera subsidiaria;

Se excluye el **punto 3**, ya que el pago de impuestos y servicios públicos no tienen la naturaleza de indemnizaciones, frutos o mejoras; y sobre los **puntos 2 y 4** del pago de cánones de arrendamiento y el muro siniestrado, solo se ordenó reconocer la suma de \$ 35.678.328.2 conforme lo aquí demostrado y la cantidad estimada supera en el 50% de lo reconocido como probado, habrá lugar entonces a aplicar la sanción contemplada en el artículo 206 del C.G.P. condenándose a título de sanción a la parte demandante a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, una suma equivalente al 10% de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada que equivale a **\$ 5.232.167.18**.

Como consecuencia de lo anterior, se declarará la nulidad absoluta del contrato de promesa compraventa celebrado el día 18 de octubre del 2018, por las señoras ALEXANDRA MEDINA MOSQUERA y GENIS LORENA MEDINA MOSQUERA en calidad de promitentes vendedoras y ALEXANDRA MARIA RAMIREZ en calidad de promitente compradora, sobre los tres lotes de terreno distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria No. 132-19039, 132-26050 y 132-18821 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, se decretarán parcialmente la pretensiones de la demanda, se declararán no probadas las excepciones de fondo denominadas "INEXISTENCIA DE LA NULIDAD ABSOLUTA POR SER DETERMINABLE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y LA NOTARIA y DESCONOCIMIENTO DEL ACTO PROPIO POR PARTE DE LAS DEMANDANTES" y, "HABER ACTUADO LA DEMANDADA CON BUENA FE CUALIFICADA CREADORA DE DERECHOS", propuestas por el apoderado de la demandada ALEXANDRA MARIA RAMIREZ, se ordenaran las restituciones mutuas y la compensación de sumas de dinero condenadas a cada una de las partes, además se ordenará a la parte demandante hacer devolución del cheque que en su momento fuera entregado por la demandada a título de garantía de la negociación.

En mérito a lo expuesto, **el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santander de Quilichao (C), Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,**

RESUELVE:

PRIMERO. - DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa compraventa celebrado el día 18 de octubre del 2018 por las señoras ALEXANDRA MEDINA MOSQUERA y GENIS LORENA MEDINA MOSQUERA en calidad de promitentes vendedoras y ALEXANDRA MARIA RAMIREZ en calidad de promitente compradora, sobre los tres lotes de terreno distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria No. 132-19039, 132-26050 y 132-18821 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, en cuanto la misma no cumplió con el requisito previsto en el artículo 1611, numeral 3° del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

SEGUNDO. – DECLARAR no probadas las excepciones de fondo denominadas "INEXISTENCIA DE LA NULIDAD ABSOLUTA POR SER DETERMINABLE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y LA NOTARIA" y DESCONOCIMIENTO DEL ACTO PROPIO POR PARTE DE LAS DEMANDANTES, "HABER ACTUADO LA

DEMANDADA CON BUENA FE CUALIFICADA CREADORA DE DERECHOS" y propuestas por la demandada ALEXANDRA MARIA RAMIREZ.

TERCERO: RESTITUIR LOS INMUEBLES objeto de la promesa de compraventa y sobre los cuales verso el litigio distinguido con los folios de matrícula inmobiliaria **No. 132-19039, 132-26050 y 132-18821** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao en favor de las señoras **ALEXANDRA MEDINA MOSQUERA** y **GENIS LORENA MEDINA MOSQUERA**. **Para lo cual se concede un término a la parte demandada de 10 días hábiles a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, inmuebles que deberán entregarse al día en servicios de energía y agua.**

CUARTO: RECONOCER EN FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE ALEXANDRA MEDINA MOSQUERA y GENIS LORENA MEDINA MOSQUERA, las sumas de \$ 33.178.328.2 por concepto de frutos (cánones de arrendamiento); **\$ 12.651.400** (recibo de energía por pagar); **\$ 191.000** (recibo de energía por pagar); **\$ 759.700** (servicio de uso de agua); **\$ 2.500.000** (reparación muro) para un valor **total de \$ 49.280.428.2, con cargo a ALEXANDRA RAMIREZ**. Las sumas por concepto de servicios públicos deberán ser reconocidas con base en los intereses moratorios señalados en el artículo 1617 del Código Civil, es decir, 6% anual sobre saldos insolutos, si es que aún no se han cancelado.

QUINTO: RECONOCER a favor de ALEXANDRA RAMIREZ la suma de \$ 89.041.236.7 a título de devolución del pago parcial realizado en la promesa de compraventa a cargo de ALEXANDRA MEDINA MOSQUERA y GENIS LORENA MEDINA MOSQUERA; así mismo, deberá devolverse a aquella el cheque que por valor de \$ 150.000.000 presentara presuntamente como garantía de la negociación.

SEXTO: COMPENSAR el valor de las sumas reconocidas en favor de cada una de las partes, operación de la que queda un saldo a favor de la demandada por valor de **\$ 39.760.808.5**, monto que las demandantes deberán cancelar dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, so pena de que se generen intereses legales del 6% efectivo anual".

SEPTIMO: DENEGAR las demás pretensiones de la demanda como quedó visto en las motivaciones de esta sentencia.

OCTAVO: NO RECONOCER MEJORAS en favor de la parte demandada, al no haberse demostrado, tal como se indicó en las motivaciones vertidas en la parte considerativa de este proveído.

NOVENO: CONDENAR a la parte demandante a título de sanción a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, una suma equivalente al 10% de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada que equivale a \$ 5.232.167.18, al no haberse demostrado los perjuicios alegados conforme lo dispone el artículo 206 (JURAMENTO ESTIMATORIO) del C.G.P.

DECIMO: CONDENAR A LAS PARTES DEMANDANTE Y DEMANDADA a pagar cada una de ellas por partes iguales los honorarios complementarios del perito DANIEL GALLEGO por valor de \$ 125.000.

DECIMO PRIMERO: CONDENAR EN COSTAS a la parte DEMANDADA en favor de las demandantes, Liquidense por secretaría conforme al art. 361 del C.G.P., incluidas las agencias en derecho, las cuales se fijan en el 5% del valor de las pretensiones que fueron parcialmente reconocidas equivalente a **\$ 2.464.021.**

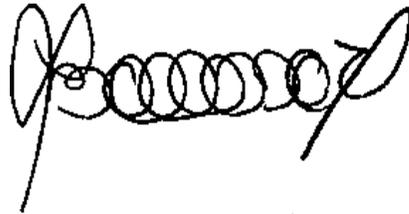
DECIMO SEGUNDO: Como consecuencia de lo dispuesto en el numeral primero de esta decisión, **ORDENAR** que una vez se encuentre ejecutoriada la presente sentencia, se proceda a **LEVANTAR LAS MEDIDAS CAUTELARES de registro** de la demanda sobre los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria No. 132-19039, 132-26050 y 132-18821 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao

DECIMO TERCERO: Contra la presente decisión procede el recurso de apelación.

La presente decisión se NOTIFICA EN ESTRADOS JUDICIALES.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, followed by a vertical line extending downwards.

LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI