



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Verbal 2020-00066-140

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Ocaña, diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

En el presente proceso declarativo de nulidad absoluta de contrato de promesa de compraventa seguido por CENAIDA LOZANO BACCA por medio de apoderado judicial contra DIEGO FERNANDO QUINTERO PRADA, igualmente representado, se interpuso el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia proferida por la señora juez Promiscuo Municipal del Municipio de Río de Oro, Cesar, en audiencia pública celebrada el 25 de noviembre de dos mil veinte, iniciada el 5 del mismo mes y año y concluida en la fecha primeramente mencionada mediante la cual se dispone:

“ PRIMERO: Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de venta celebrado el 19 de septiembre de 2018 entre CENAIDA LOZANO BACCA como promitente compradora Y DIEGO FERNANDO QUINTERO PRADA como promitente vendedor del inmueble lote de terreno ubicado en el barrio Cristo Rey, municipio de González, Cesar, con una extensión aproximada de 7 metros de frente por 14 metros de fondo cuyos linderos son “por el frente con carretera que conduce de González a Ocaña por la vía cristo rey, por el lado izquierdo, por el lado derecho y por el fondo o cola con el predio del promitente vendedor”; por incumplimiento de los requisitos esenciales contemplados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, al no contener un plazo o condición determinada que fijara la época para la celebración de la compraventa prometida.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ordenar restituciones mutuas debiendo la parte demandante en el término de diez (10) días restituir al demandado el lote de terreno objeto de promesa de venta. Por su parte, el demandado, DIEGO FERNANDO QUINTERO PRADA en el mismo termino, deberá restituir el dinero entregado por la señora CENAIDA LOZANO BACCA, como pago total del inmueble prometido esto es, la suma de SIETE MILLONES DE PESOS, junto con la corrección monetaria causada desde el momento en que fueron entregados al promitente vendedor, esto es, indexados con el IPC.

TERCERO: RECONOCER a favor de la demandante y a cargo del demandado las mejoras útiles determinadas en la parte motivan de esta providencia, existentes en el predio objeto de la restitución cuantificadas en la suma de \$31.591.121, suma que deberá indexarse desde el 11 de junio de 2019 (fecha en que se realizó el avalúo) hasta cuando se efectúe el pago de la obligación, la cual deberá pagarse dentro del mes siguiente a la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, las cuales habrán de liquidarse por secretaria

La parte actora solicita aclarar sobre el derecho de permanecer la demandante en el inmueble hasta tanto le sean pagadas las mejoras y restituciones ordenadas. Conforme lo establece la Ley, la señora CENAIDA LOZANO BACCA tiene derecho a retener el inmueble que habrá de restituírle al



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

señor DIEGO FERNANDO QUINTERO PRADA, hasta que se le pague por éste el valor que corresponda por las mejoras aquí reconocidas, sin perjuicio de la compensación de que el mismo pueda hacer uso.

(...)

En cuanto a la oportunidad y requisitos para la interposición del recurso de apelación, en lo que concierne a la sentencia, el artículo 322 numeral 3 inciso 2° establece que debe sustentarse en la audiencia donde fue proferida o dentro de los tres días siguientes a la finalización de la misma. Si hubiere sido dictada fuera de audiencia dentro de los tres días siguientes a su notificación, precisando el apelante en uno y otro evento de manera breve los reparos concretos que le hace a la providencia, sobre los cuales versará la sustentación ante el superior, siendo suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada. En el inciso 4° de dicho numeral prevé que si no se precisan los reparos de la apelación en la forma indicada en dicho numeral debe declararse desierto el recurso.

Con respecto a la sustentación del recurso de apelación ante el Superior nuestro máximo Tribunal de la justicia ordinaria en garantía de la prevalencia del derecho sustancial sobre las formas, el acceso efectivo a la administración de justicia, al debido proceso cuyo núcleo esencial es el derecho de defensa y contradicción, el derecho a la doble instancia, varía su criterio sobre el efecto procesal de la inasistencia del recurrente a la audiencia para la sustentación del recurso en consideración a que el estatuto procesal civil no le asignó a la inasistencia a dicha audiencia para efectos de la sustentación, en el artículo 322 ni tampoco en el 327 del CGP la consecuencia de la declaratoria de deserción del recurso, el que solo procede cuando la sustentación no se hace en la forma y oportunidad debida ante el juez de primera instancia.

Es así que en sentencia de tutela STL 3447 de 2018 la mencionada Corporación reconsidera su posición indicando que la inasistencia del apelante a la audiencia de sustentación y fallo de segunda instancia, per se, no habilita la declaratoria de deserción del recurso de apelación si éste se sustentó en debida forma ante el juez de primera instancia, manteniéndose el respeto del sistema oral por audiencias cuando el superior escucha el audio del acto procesal donde se hace la sustentación.

Sin embargo mediante decreto 806 del 4 de junio de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho por el cual “*se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del estado de emergencia económica, social y ecológica*” dispuso en el artículo 14 que el recurso de apelación contra sentencias en los procesos civiles y de familia debía resolverse por escrito.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Así mismo dispuso que la sustentación del recurso debía hacerse dentro de los 5 días siguientes a la admisión del recurso y que de la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado, que, si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto.

Aunque el mencionado decretó aplicable en el marco de la emergencia sanitaria entró a establecer expresamente que si no se sustenta oportunamente el recurso ante la segunda instancia, éste debe declararse desierto, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que si bien las medidas adoptadas por el Decreto 806 de 2020 son temporales creadas por la situación generada por la nueva realidad de salubridad pública, pues la necesidad de sustentar el recurso de apelación de forma oral subsiste en la regulación procesal civil, si el apelante expone de forma completa los reparos con los que está desacuerdo con la providencia, no es necesario que el superior exija la sustentación de la impugnación. En tal sentido sostiene:

“4.4. De este modo, cierto es que el cambio de la realidad que trajo la emergencia sanitaria conllevó a que se abandonara, momentáneamente, la necesidad de sustentar oralmente el recurso de apelación, para ser suplida por el sistema de antaño, esto es, que las inconformidades de los apelantes contra las providencias judiciales se formularan por escrito y así proteger bienes tan trascendentales como la vida y la salud de los usuarios y funcionarios de la justicia.

No obstante, aquí es pertinente hacer claridad en algo, y es que la exigencia de exponer de manera oral los reproches frente a los pronunciamientos judiciales no ha desaparecido, pues, se reitera, las medidas tomadas por el Gobierno Nacional son temporales debido a la emergencia sanitaria, además, por motivos de salubridad pública, la oralidad actualmente no es indispensable, por eso es que, por ahora los recurrentes deben presentar sus disensos de manera escrita.

*4.5. Bajo esa perspectiva, en vigencia del Decreto Legislativo 806 de 2020, si desde el umbral de la interposición de la alzada el recurrente expone de manera completa los reparos por los que está en desacuerdo con la providencia judicial, no hay motivo para que el superior exija la sustentación de la impugnación, de lo contrario, si los reproches realizados apenas son enunciativos, desde luego, el juez deberá ordenar el agotamiento de esa formalidad, conforme lo previsto en la normatividad señalada”.
(CSJ STC5497-2021 del 18 de mayo de 2021)*

El recurrente presentó el escrito de sustentación ante la segunda instancia el 2 de diciembre de 2020 por lo que se considera extemporáneo, comoquiera que debió hacerlo dentro de los cinco días siguientes a la admisión del recurso de apelación, de conformidad con lo indicado en el artículo 14 del decreto 806 de 2020, en consideración a que el artículo 117 del CGP, prevé que los términos legales y oportunidades para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario por ser normas de orden público y de obligatorio cumplimiento. Sin embargo, el profesional mencionado formuló los reparos tenidos contra la providencia impugnada ante la juez A-quo y aunque es una exposición poco técnica, poco clara, no coherente y organizada en las ideas expuestas, el Despacho en aras de garantizar el derecho a la doble instancia y acceso a la administración de



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

justicia de la persona a quien representa entrará a pronunciarse sobre lo relevante de lo expresado.

ANTECEDENTES FÁCTICOS DE LA DEMANDA Y CONTESTACIÓN:

Atendiendo a lo prescrito en el artículo 280 inciso final del CGP sobre el deber de hacer una síntesis de la demanda y su contestación cuando la sentencia se profiere por escrito, tenemos que de acuerdo a lo expuesto en la demanda se celebró entre las partes, la demandante como promitente compradora y el demandado como promitente vendedor, el día 19 de septiembre de 2018 un contrato de promesa de compraventa de un inmueble urbano consistente en un lote de terreno ubicado en el barrio Cristo Rey del Municipio de Gonzales, Cesar, con una extensión superficial aproximada de 7 metros de frente por 14 metros de fondo identificado por los siguientes linderos especiales “Por el frente carretera que conduce de González a Ocaña por la vía a Cristo Rey, por el lado izquierdo, por el lado derecho y por el fondo o cola con predio del promitente vendedor”, predio que se segregaría de otro de mayor extensión identificado con la M. I. No 196-27601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, Cesar.

Que como precio del bien prometido en venta se acuerda la suma de \$7.000.000.00 de pesos que la promitente compradora pagaría a la firma del contrato en la fecha de su celebración. Que se pactó y materializó que a la firma del contrato se pondría a la demandante en posesión material del inmueble, conviniéndose que se otorgaría escritura pública de compraventa una vez legalizado lo relacionado con el lote (Agustín Codazzi-Oficina de Instrumentos Públicos). Que en el contrato debió estipularse de manera clara y expresa un plazo o condición que fijara el día, hora y notaría pública en la que se otorgaría dicho instrumento de conformidad con el artículo 89-3 de la ley 153 de 1887, lo que impide que el contrato de promesa genere obligaciones, estándose ante un acto absolutamente nulo.

Dice también que la demandante le incorporó al predio mejoras útiles encaminadas a satisfacer el objeto para el cual fue adquirido que no era otro que construir su casa de habitación, las cuales se demuestran con dictamen pericial de parte y que siendo requerido el demandante en reiteradas ocasiones para el otorgamiento de la escritura pública de venta, mediante citación verbal a la Notaría de González su respuesta fue que el predio de mayor extensión se encuentra hipotecado y embargado, que lo van a rematar y no podría responderle, lo cual es falso como se demuestra con el certificado de tradición y libertad del inmueble.

Como pretensiones de la demanda se solicita la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa que tiene por objeto de las obligaciones



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

el bien inmueble ya descrito, se ordene al demandado el reintegro del precio pagado equivalente a la suma de \$7.000.000.00 de pesos debidamente indexado desde cuando se recibió hasta que se produzca su pago total, a la demandante la restitución al demandado del inmueble distinguido con la M. I. 196-27601. Por concepto de prestaciones mutuas se condene al demandado a reconocer y pagar a la demandante el valor de las mejoras incorporadas al inmueble objeto del contrato desde el 19 de septiembre de 2018 estimadas en \$31.591.121.00 de acuerdo a dictamen pericial, además de las costas del proceso.

De la demanda se corrió traslado en debida forma al demandado quien dejó precluir el término sin hacer uso del derecho de defensa y contradicción.

DE LA SEGUNDA INSTANCIA:

Teniendo el Juzgado competencia funcional para conocer del recurso interpuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del CGP, se le dio a la segunda instancia el trámite previsto en los artículos 325 y 327 ibidem.

SUSTENTACIÓN DE LA APELACIÓN:

En consideración al cambio consagrado en la concepción del recurso de apelación a la luz de la nueva regulación de procedimiento civil, la competencia del superior se contrae a examinar los reparos concretos formulados por el recurrente o recurrentes contra la providencia apelada, a contrastar dicha providencia con los planteamientos formulados por éstos, pues como reza el artículo 320 del CGP el recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida **únicamente** en relación con los reparos **concretos** formulados por el apelante para que sea reformada o revocada.

De allí la importancia de exponer por parte del apelante de forma clara y precisión los yerros relevantes que le enrostra a la decisión impugnada centrándose en las decisiones tomadas, pues de acuerdo al nuevo ordenamiento jurídico procesal al juez de segunda instancia le está vedado entrar a corregir los que él advierta que no hayan sido materia de apelación como sucedía en el régimen procesal que anteriormente nos regía, donde se tenía una competencia más amplia para enmendar los errores advertidos en la decisión impugnada.

Entonces nos circunscribiremos a los reparos del apelante contra la providencia impugnada, referidos concretamente a la valoración de la prueba regular y oportunamente aportada al proceso relacionada con las decisiones sobre las



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

prestaciones mutuas que han de hacerse las partes como efecto de la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre éstas el 19 de septiembre de 2018 que tiene como objeto de las obligaciones del contrato de compraventa prometido el inmueble que se segregaría del predio distinguido con la M. I. No. 196-27601 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Aguachica, Cesar, cuyos medidas y linderos especiales se expresan en la demanda.

A pesar de la falta de claridad en la sustentación, deducimos que no puede ser otro el sentido de su inconformidad del impugnante con la providencia cuestionada pues se refirió a la presunta mala fe de la demandante en la adquisición del predio, al haber construido sin contar con licencia urbanística, a que el señor perito interviniente en el proceso no es idóneo porque si el hubiera imperado (sic), la demandante no habría podido seguir construyendo y el daño que se le hubiera causado a la persona que representa habría sido menos oneroso, al cual se le imputa que hubiera desconocido la homogenización de avalúos. Al referirse al testimonio recaudado en el proceso manifestó que el testigo si había aludido a las conversaciones tenidas con la demandante respecto de las diferencias del metraje, que no se le había escuchado el testimonio de DARWIN -ESTRADA- porque su testimonio no le era favorable a la demandante y que él había entendido que el Juez Promiscuo de González, Cesar asistiría a la audiencia para ser conainterrogado.

Como vemos el apelante no mostró ninguna inconformidad con la columna vertebral de la providencia impugnada, con el análisis de validez o eficacia del contrato de promesa de compraventa celebrado efectuado por la señora juez A-quo, respecto del incumplimiento de los requisitos legales consagrados en el artículo 89 de la Ley 157 de 1887, concretamente del relacionado con la determinación del plazo o la condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, por tanto no manifestó desacuerdo con la declaratoria de nulidad absoluta del negocio jurídico valorado como efecto jurídico de su invalidez.

Tampoco hizo ningún reparo respecto de las restituciones de las prestaciones mutuas producto de las obligaciones anticipadas contraídas por las partes en el contrato de promesa, como lo es el pago del precio y la entrega del inmueble. Decimos anticipadas porque estas son obligaciones que aunque no son de la esencia y de la naturaleza del contrato de promesa de compraventa, sino puramente accidentales deben ser cumplidas por las partes por haberlas convenido según el artículo 1501, y en el caso de la declaración de nulidad sustancial del contrato debe éstas ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiera existido el acto o contrato nulo, sin perjuicio de lo prevenido sobre objeto o causa ilícita, es decir deben restituir las prestaciones que en virtud de la ejecución del contrato hubieran cumplido, de conformidad con lo establecido en el artículo 1745 del CC. Todo esto con fundamento en claras razones de equidad para evitar un enriquecimiento injusto, sobre las cuales debe resolverse en la sentencia bien sea a



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

petición de parte o de oficio porque tales pretensiones se consideran implícitamente incluidas en la demanda. Así las cosas, las reglas sobre prestaciones mutuas aplicables a la reivindicación y consagradas en los artículos 961 del CC y SS., le son aplicables a la nulidad sustancial.

Con respecto a la restitución de los frutos civiles establece el artículo 964 del CC que el poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa y no solo los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado teniendo la cosa en su poder y que el poseedor de buena fe es obligado a la restitución de los frutos percibidos después de la contestación de la demanda. Ahora en el artículo 1932 del mismo estatuto sobre prestaciones mutuas en la Resolución de la compraventa por no pago del precio de la cosa por el comprador, establece que el vendedor tiene derecho a que se le restituyan totalmente los frutos si no hubiera pagado ninguna parte del precio o proporcionalmente a lo pagado, precisando en el inciso final que se considerará al comprador como poseedor de mala fe a menos que demuestre haber sufrido en su fortuna y sin su culpa menoscabo tan grande que le haya hecho imposible cumplir lo pactado.

Los reparos del apelante se circunscribieron a la falta de buena fe de la promitente compradora al construir en el inmueble poco después de que se le hizo entrega del mismo por el promitente vendedor sin contar con licencia de construcción alguna lo que hizo que hoy tenga el demandado que abonar unas mejoras que tienen un mayor valor que si la construcción se hubiera suspendido oportunamente.

De la prueba obrante en el expediente se establece que la demandante entró en posesión material del inmueble mediante entrega efectuada por el promitente comprador. Si bien el contrato prevé en la cláusula cuarta que el inmueble le será entregado por el promitente vendedor al promitente comprador a paz y salvo por todo concepto, sin ser muy clara de si ésta se haría a la fecha de celebración del contrato o de ser posteriormente no se había fijado fecha, de la declaración del demandado se establece que le hizo entrega del lote de terreno en la fecha de celebración del contrato, desprendiéndose del ánimo de señor y dueño. Conclusión a la que se llega del interrogatorio de parte al demandado donde la señora Juez Aquo le pregunta si al recibir el dinero él le había indicado a la promitente compradora si podía disponer del lote de terreno, es decir si le había hecho entrega material del predio respondió textualmente, como se aprecia en la videograbación al minuto 1:09:30 lo siguiente: *“Lógicamente sí, porque precisamente uno reconoce que cuando uno vende o regala, eso no es de uno. Solamente que ella hubiera explanado, explanado por donde era pendiente (sic) que yo le vendí o que me hubiera llamado yo le hubiera puesto los puntos, solo que ella explanó por donde ella quiso”* hecho que constituye confesión al tenor de lo dispuesto en el artículo 191 del CGP. No olvidemos que, conocida



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más allá que a lo literal de las palabras, según el artículo 1618 del C.C.

De tal respuesta podemos inferir dos cosas con absoluta claridad, que la entrega material del inmueble se le efectuó a la demandante en la fecha del pago del precio que coincide con la fecha de celebración del contrato de promesa de compraventa, de acuerdo con lo confesado por el demandando y de lo estipulado en el contrato y que mediante ese acto le estaba entregando la posesión material de esa parte del predio porque el demandado manifiesta claramente el haberse liberado de la calidad de dueño, al expresar que con la entrega del inmueble tenía claro que eso dejaba de ser suyo, para quien el acto de intervenir el inmueble mediante su explicación era lo procedente en tal caso, pero no estuvo de acuerdo por dónde se realizaron dichas obras.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 762 del CC la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que la da por tal tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. Desde el momento que el propietario abandona la posesión en otra persona, desde que reconoce dominio ajeno deja de ser poseedor material, estando facultado el que adquiere esa calidad para empezar a poseer el bien mediante actos o hechos positivos de uso y disfrute, de mejoramiento, mantenimiento y cuidado de la cosa, habiéndose demostrado incluso con la declaración del demandado y la del testigo HOVERNEY MIRANDA la destinación dada al inmueble por la demandante como su casa de habitación y la inversión realizado en el predio.

Entonces, no hay mala fe de la promitente compradora al intervenir el inmueble mediante explicación y construcción de mejoras, lo cual le da derecho, en razón de la declaración de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa a que se le abonen las mejoras útiles hechas antes de la contestación de la demanda o más concretamente antes del traslado de la demanda. El inmueble fue adquirido por ésta mediante celebración de un negocio jurídico que a la postre resultó viciado de nulidad absoluta, pero durante su vigencia o ejecución ésta cumplió oportunamente con las obligaciones adquiridas, concretamente con el pago de la totalidad del precio convenido y siempre estuvo dispuesto a que se le transfiriera el dominio del bien, pues requirió en varias oportunidades al demandado verbalmente ante la Notaría de González para que se allanara al cumplimiento de la obligación principal nacida del contrato, hecho que se presume cierto ante la falta de contestación de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 del CGP. De la prueba recaudada se establece que adquirió el inmueble para construir en él su vivienda, de hecho, empezó a realizar la obra poco después de la negociación y entrega del mismo, entonces mal puede alegarse mala fe ante la realización de un hecho propio de su posesión. El demandado manifestó que no honró su obligación de transferir el dominio del bien porque sobre el bien pesaba un gravamen hipotecario e iba a ser rematado hecho que no era cierto según se infiere del certificado de tradición y libertad de la matrícula del inmueble en el que



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

no se aprecia inscripción de gravamen o medida cautelar alguna que impidiera su enajenación.

La buena fe es uno de los principios generales del derecho, que se erige como principio superior del ordenamiento jurídico, que impone un actuar del particular y del Estado con honestidad, lealtad y sinceridad, como máxima de conducta sobre la forma como deben formalizarse y cumplirse las obligaciones en las relaciones jurídicas. Es así que como en principio los hombres proceden de buena fe, se ha erigido como regla general que la buena fe se presume, alcanzando reconocimiento constitucional en el artículo 83 Superior según el cual las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”, de modo que el quebrantarla debe ser probado.

En tal sentido el legislador previó en artículo 768 del CC que *“la buena fe, es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraude y de todo otro vicio”* y el artículo 769 del mismo estatuto prevé que *“La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria y que en todos los otros la mala fe debe probarse”* de tal modo que mientras no sea demostrada la mala fe en los actos o acuerdos de voluntad debe presumirse la buena fe, que se actúa con lealtad, con corrección, sin fraude o colusión, que en casos como el que nos ocupa se recibe la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y que se ejerce posesión material en ella mediante la ejecución de hechos o actos que permiten su explotación, uso o disfrute como consecuencia de la entrega del bien y el desprendimiento por parte del dueño del ánimo de dominio tenido en el mismo.

En cuanto al hecho de haberse realizado la obra sin licencia de construcción, no es este hecho indicativo de mala fe en el ejercicio de la posesión material sobre el predio, sino de incumplimiento de las normas urbanísticas, que de haber sido denunciado ante las autoridades competentes, éstas probablemente habrían ordenado la suspensión de la obra y le habrían impuesto una multa a la demandante, mientras realizaba los trámites pertinentes para la obtención de la licencia, siendo el demandado el primero llamado a formular la queja respectiva ante el organismo de Planeación Municipal o Inspección de Policía del Municipio de González cosa que no hizo, por ser no solo su colindante sino por las diferencias tenidas con la demandante respecto a la demarcación del predio, a efecto de que determinara, de ser posible, si efectivamente se estaba incurriendo en una perturbación de su posesión en el resto del inmueble.

No era el señor perito interviniente en el proceso el llamado a formular ninguna queja ante las autoridades, no era él el contratante, el inspector de curaduría o el supervisor de la obra, su labor era exclusivamente rendir en el proceso un dictamen sobre las mejoras realizadas en el predio y el avalúo de las mismas, como en efecto lo hizo, predio que según el concepto técnico y declaración del perito, tenía al ser



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

medido incluyendo el andén y línea de paramento frontal 7 x14 M2 que coincide con las medidas del terreno objeto del contrato declarado nulo y un área construida de 61.51% M2 según avance de obra hasta ese momento y el resto se tenía destinado a patio, mejoras que, de acuerdo con lo manifestado por el demandado en su declaración consistían en la explanación del lote de terreno y la construcción de una casa por parte de la demandante, hecho que constituye confesión.

De tales obras también dio cuenta el testigo HOVERNEY MIRANDA, quien trabajó en el predio durante dos semanas por cuenta de la demandante ayudándole a explanar el lote de terreno y a cargar las volquetas con los desechos, quien dio fe de la construcción posterior de la casa por parte de ésta en la que vive con sus hijos, quien era la que compraba los materiales y pagaba lo construido, elementos de juicio que aunadas al dictamen pericial es prueba suficiente de la realización de tales mejoras, de su existencia y del avalúo de las mismas, no siendo necesaria ni obligatoria una inspección judicial al predio, como lo sugiere el recurrente, pues en nuestro sistema procesal civil existe libertad probatoria acudiendo a cualesquiera de los medios de prueba consagrados en el artículo 165 del CGP, que deben ser valorados en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas por la ley para la existencia o validez de ciertos actos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 176 de la misma codificación.

Siendo que el demandado renunció a la posibilidad de aportar otro dictamen para desvirtuar el presentado por la demandante al dejar de contestar la demanda, la contradicción del mismo en audiencia en razón a citación del perito realizada en forma oficiosa para tales efectos, era la oportunidad procesal para que su apoderado desvirtuara dicha prueba, sin embargo no mostró ningún reparo pues no formuló ninguna pregunta tendiente a dejar sin valor su contenido, sus fundamentos, la solidez de los mismos, la imparcialidad o la idoneidad del perito a fin de demostrarle al despacho a través de las preguntas formuladas la falta de consistencia probatorio del mismo.

En cuanto a la idoneidad del perito que es uno de los motivos de impugnación, quedo demostrado su competencia y experiencia en la materia objeto de su experticia. Con el traslado de la demanda se allegó el dictamen y con éste prueba suficiente de su idoneidad profesional en materia de avalúos comerciales de inmuebles a la cual debió tener acceso el apoderado judicial del demandado. En ella se informa del título que ostenta, de su experiencia laboral en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- durante 10 años como reconecedor rural y urbano en avalúo de bienes, como auxiliar de la justicia en Ocaña en calidad de perito relacionando los innumerables procesos en los que ha intervenido como perito en los que se ejercen derechos reales, de deslinde y amojonamiento, posesorios, de pertenencia entre otro, posee licencia como perito evaluador otorgada por autoridad competente, hace parte de la Lonja de Propiedad Raíz



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

como perito evaluador- FEDEAVALUOS- ha realizado residencias de obra, lo cual solo demuestra su idoneidad, sus conocimientos técnicos sobre la materia en que versó el dictamen de parte aportada al proceso. Con respecto a la crítica de la inaplicación de la metodología de homogenización de los avalúos, para determinar el valor de las mejoras construidas por la demandada fue él muy claro que no era viable su aplicación en el caso analizado porque a la vivienda de la demandante a pesar de ser convencional, es decir sin diseño profesional la construcción era sismorresistente en su parte estructural mientras que las viviendas existentes en las inmediaciones no cuentan con tal sistema de construcción.

Con respecto al cuestionamiento del valor probatorio que le otorgó la señora juez A-quo al informe rendido por el señor Juez Promiscuo de González porque a su juicio debía estar firmado por éste el oficio contentivo, de ningún vicio de forma adolecía dicho documento pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del CGP los tribunales y los jueces deben entenderse entre sí con las autoridades y particulares por medio de despachos y oficios, los cuales deben ser firmados únicamente por el secretario, presumiéndose cierta, de acuerdo con el principio de la buena fe, la información suministrada y en lo que respecta a que dicho funcionario comparecería a rendir declaración, no pasó de ser una creencia errada, pues como lo manifestó la señora juez entre las pruebas decretadas no estaba su testimonio y para que una prueba pueda practicarse o incorporarse al proceso debe solicitarse y decretarse dentro de los términos y oportunidades previstas en la ley, al tenor de lo dispuesto en el artículo 173 del CGP, que para el caso del demandado pudo solicitar de haber sido contestado la demanda.

Entonces como vemos, la apreciación conjunta de las pruebas realizada por la juez de primera instancia de acuerdo con el sistema de libre apreciación que le permitió hacer una evaluación razonada de la prueba recaudada, la llevaron a la certeza requerida para determinar que la demandante actuó de buena fe en la celebración y ejecución del contrato declarado nulo, en la incorporación de mejoras al predio objeto de las obligaciones contraídas por las partes, sobre la idoneidad del perito evaluador actuante en el proceso y la claridad, calidad y firmeza de las conclusiones del dictamen rendido, que la condujeron a decidir conforme a derecho por lo que habrá de confirmarse la sentencia apelada.

En materia de costas procesales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 1º se debe condenar al demandado, las cuales deberán ser liquidadas por la secretaría del juzgado de primera instancia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del mismo estatuto.

Por las consideraciones expuestas el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ocaña, N. S., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

RESUELVE:

PRIMERO.- CONFIRMAR la sentencia apelada proferida dentro del presente proceso de origen y fecha indicados, por lo expuesto en la presente providencia.

SEGUNDO.- CONDENAR al demandado al pago de las costas procesales de esta instancia, las cuales deberán ser liquidadas por la secretaría del juzgado de primera instancia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del mismo estatuto.

TERCERO.- ORDENAR devolver el expediente al juzgado de origen dejando constancia de su salida.

NOTIFÍQUESE.

La Juez,

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Gloria Cecilia Castilla Pallares', followed by a circular stamp or mark.

GLORIA CECILIA CASTILLA PALLARES.