

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, 25 de abril de 2022

Proceso:	Verbal- Nulidad de contrato de compraventa
Demandante	Álvaro Lasso Amézquita como curador de Álvaro Lasso Moreno
Demandados	María Rosa Flórez Pulido – Yeneile Lisbeth Huetio Flórez - Edward Hueito Flórez
Radicado	760014003009 2019 00486-01
Asunto	Apelación sentencia
Sentencia	No. 18

OBJETO A DECIDIR

Acorde con lo normado en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, procede el juzgado a proferir por escrito la sentencia que tiene por objeto resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandante contra la sentencia proferida el 28 de mayo de 2021 por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Cali, en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1.1. Pretensiones

El señor Álvaro Lasso Amézquita, actuando en calidad de Curador Provisorio de su progenitor, Álvaro Lasso Moreno, pidió declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1724 del 6 de noviembre de 2018, otorgada en la notaría 17 de Cali, por falta de capacidad de mental y ausencia del consentimiento del vendedor, señor Álvaro Lasso Moreno y, en su lugar, cancelar este contrato del certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-100873, y se paguen los frutos civiles por concepto de arrendamiento dejados de percibir por el propietario desde el 6 de noviembre de 2018 hasta que obtenga la restitución del bien.

1.2. Sustento fáctico

1.2.1. Adujo el promotor que su padre Álvaro Lasso Moreno era propietario del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-100873 ubicado en esta ciudad, cuya nomenclatura y linderos reposan en la Escritura Pública No. 2053 del 17 de septiembre de 1993, otorgada en la Notaría 15 de Cali, donde residió hasta el 28 de junio de 2018 bajo el cuidado de su hija Mayra Alejandra Lasso Llanes, quien el 29 de junio de ese año lo internó en el hogar geriátrico “Cuidando con Amor” de la ciudad de Cali.

1.2.2. Que para el 10 de octubre de 2018, radicó demandada de jurisdicción voluntaria de interdicción judicial de su señor padre Álvaro Lasso Moreno por discapacidad mental absoluta, adjuntando con la solicitud, «*valoración psiquiátrica del presunto interdicto*» llevada a cabo el 21 de agosto de 2018, por parte del medido psiquiatra César González Caro, con determinación del siguiente diagnóstico: «*incapacidad permanente para realizar actividades físicas y volitivas, ni actos que requieran su capacidad de decidir o involucrarse en situaciones de carácter financiero o económico*», asumiendo el conocimiento de esta demanda el Juzgado 13 de familia y, cuyo radicado del proceso es 2018-000386-00.

1.2.3. Que mediante Escritura Pública No. 1724 del 6 de noviembre de 2018, otorgada en la notaría 17 de Cali, se celebró la compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-100873 de propiedad del señor Álvaro Lasso Moreno, quien estuvo representado como parte vendedora por su hija, Mayra Alejandra Lasso Llanes, conforme el poder conferido el 1° de noviembre de 2018 en la misma notaría, y los señores María Rosa Flórez Pulido, Edward Hueito Flórez y Yeneile Lisbeth Hueito Flórez, como parte compradora.

1.2.4. El Juzgado 13 de Familia de Cali ordenó la práctica de una prueba pericial a su padre, Álvaro Lasso Moreno, llevada a cabo el 20 de febrero de 2019 por parte del psiquiatra IVAN OSORIO SANDOBAL, con similitud del diagnóstico anterior, por lo que el operador judicial declaró, mediante auto No. 0520 del 11 de marzo de 2019, la interdicción provisional por discapacidad mental de su progenitor Álvaro Lasso Moreno, designándolo como curador provisorio, circunstancia que aparece inscrita ante la Registraduría Nacional del Servicio Civil.

1.2.5. Mediante Escritura Pública de compraventa No. 540 del 3 de abril de 2019, otorgada ante la Notaría 17 de Cali, los señores Edward Hueito Flórez y Yeneile Lisbeth Hueito Flórez transfirieron sus derechos de cuota en el referido inmueble a la señora María Rosa Flórez Pulido.

1.2.6. Por último, el demandante declara que su padre, Álvaro Lasso Moreno, para el momento de la celebración del negocio jurídico cuestionado, no se encontraba en ejercicio pleno de sus facultades físicas ni mentales y, de lo cual también son testigos los demás hijos del señor Álvaro Lasso Moreno, Mónica, Teresita, Adriana y Juan Carlos Lasso Amézquita.

II. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

La señora **María Rosa Flórez Pulido**, contestó los hechos de la demanda afirmando que, para el 15 de junio de 2018, inició negociación para adquirir el inmueble objeto de compraventa abonando la suma de \$1.000.000 y que luego adelantó la suma de \$40.000.000 mediante cheque de gerencia de fecha 15 de julio de 2018, dinero que indicó fue utilizado para «*el pago de una deuda y así poder levantar una medida cautelar que reposaba contra el bien inmueble*», y así poder celebrar posteriormente la compraventa que se materializó por escritura pública No. 1724, siendo la vendedora la señora Mayra Alejandra Lasso Llanes, hija del propietario, con poder para vender de fecha 1° de noviembre de 2018.

Dice que durante la negociación desconoció que el vendedor, Álvaro Lasso Moreno, sufría o padecía alguna enfermedad mental previamente

declarada, poniendo de presente que, para ese interregno, no se encontraba radicada demanda de interdicción del vendedor, que por cierto es un proceso suspendido por disposiciones de la ley 1996 del 26 de agosto de 2019. Adicionalmente que cuando se firmó la escritura pública de compraventa No. 1724 de fecha el 6 de noviembre de 2018 se adjuntó a ella un «certificado de la NUEVA EPS de fecha 31 de octubre de 2018» en el que se certificó que el señor Álvaro Lasso Moreno no presentaba enfermedad mental, demencia, ni enfermedad psiquiátrica alguna, por lo que compró de buena fe la vivienda a una persona que podía celebrar contratos y adquirir obligaciones, oponiéndose a las pretensiones del actor con las excepciones de mérito que denominó «buena fe, eficacia y validez, temeridad y mala fe».

La señora **Yeneile Lisbeth Hueito Flórez** contestó la demanda reiterando lo expuesto por su señora madre María Rosa Flórez Pulido y agregó que la interdicción provisional por discapacidad mental del vendedor declarada por el juez de familia, ocurrió 4 meses después de solemnizada la mencionada compraventa revestida de legalidad y no propuso excepciones de mérito.

El demandado **Edward Huetio Flórez** contestó la demanda de forma extemporánea.

III. SENTENCIA RECURRIDA

En sentencia del 28 de mayo de 2021, la juez de primera instancia declaró probada de la excepción de “buena fe” formulada por la demandada, María Rosa Flórez Pulido y negó las demás excepciones propuestas, accediendo en consecuencia a las pretensiones de la demanda declarando la nulidad absoluta de la escritura pública de compraventa pretendida de invalidación, con la cancelación de las anotaciones No. 21 y 22 del certificado de tradición del inmueble objeto del contrato nulitado. Y consecuentemente, ordenó las restituciones mutuas entre los contratantes con ocasión de la ejecución del contrato, los frutos civiles producidos por el inmueble y las mejoras realizadas al mismo.

De ahí que dispuso a la parte demandante reintegrar a la demandada María Rosa Flórez Pulido: (i) la suma de \$194.551.654 actualizada con la indexación desde el mes de noviembre de 2018, por el precio de \$180.000.000 que pagó por la compra del inmueble, más los intereses legales causados desde el 8 de noviembre de 2018, fecha en que se completó el pago del precio de la venta, hasta el 21 de mayo de 2021, fecha de la sentencia, correspondiente a 30 meses, que ascienden a \$27.000.000, considerando el *a quo* que este dinero enriqueció al incapaz porque lo utilizó para pagar un crédito con garantía real a su nombre que derivó de la cancelación de la hipoteca constituida a favor del Banco Central Hipotecario que gravaba el bien enajenado, y (ii) la suma de \$91.050.333 como valor final liquidado por concepto de las mejoras útiles y necesarias que realizó la señora María Rosa Flórez Pulido al inmueble antes de la contestación de la demanda en cuantía de \$87.248.120.

A la parte demanda, le ordenó reintegrar el inmueble al demandante y acarrear con el pago de los frutos percibidos del inmueble después de la contestación de demanda al tenor del artículo 964 *ibidem*, en cuantía de

\$14.139.876, por concepto del canon de arrendamiento del mismo con la actualización anual del IPC.

El problema jurídico del caso fue abordado por el *a quo* desde el aspecto de la nulidad absoluta del contrato fustigado por incapacidad absoluta del vendedor derivada de su presunta incapacidad mental, que acompañó desde el concepto legal relativo al asunto y una sólida línea jurisprudencial emitida por el máximo tribunal ordinario en casos análogos.

En ese escenario, dispuso de la actividad de evaluación probatoria arimada al proceso, hallando demostrado que el vendedor, Álvaro Lasso Moreno, para la época en que celebró el negocio jurídico de la compraventa con que enajenó el inmueble de su propiedad mediante representación de su hija, Mayra Alejandra Lasso Llanes, tenía seriamente comprometida su esfera volitiva que le impedía tener conciencia sobre las consecuencias de sus actos, entre estos, el otorgar poder para la representación en el mentado negocio.

Las pruebas indicativas de la anterior decisión se compuso de la prueba documental concerniente a las glosas médicas de la historia clínica del vendedor, los conceptos médicos en psiquiatría y neurología realizados en su persona, el testimonio rendido por el médico psiquiatra Alfonso Caro que evaluó al señor Álvaro Lasso Moreno en su consultorio el 21 de agosto de 2018, la intervención psicosocial emanada de la Secretaría de Convivencia y Seguridad de la Alcaldía de Cali que consignó lo concerniente al estado de salud del señor Álvaro Lasso Moreno y los acuerdos realizados por su grupo familiar para el cuidado y protección, los testimonios rendidos por sus hijos Mónica, Teresita, Adriana y Juan Carlos Lasso Amézquita, de los comportamientos de falso juicio de reconocimiento hacia ellos de su padre, de dependencia para realizar actividades básicas que dan cuenta desde el 2017, que en su conjunto llevó al *a quo* a la convicción que en el intervalo de la negociación - hacía el mes de junio a noviembre de 2018 -, el señor Álvaro Lasso Momero padecía de una enfermedad mental permanente que le impedían realizar actos que demandaran de su capacidad de decidir o involucrarse en situaciones de carácter financiero o económico, patología que fuerza a concluir a la juez *a quo*, influyeron en la determinación de la voluntad del señor Álvaro Lasso Moreno al momento de la negociación y el otorgamiento del negocio jurídico cuestionado por la parte demandante, lo que en efecto afectó de nulidad absoluta el contrato compraventa.

No obstante, se consideró que la demandada María Rosa Flórez Pulido es poseedora de buena fe del inmueble cuando en su interrogatorio espontáneamente dijo haber adquirido el activo con la convicción que su dueño había facultado a su hija para celebrar el negocio conforme el poder que fue exhibido y que fue otorgado por el propietario para el efecto, de manera apreció la *a quo* que desconoció la enfermedad metal del vendedor que le impidiera celebrar dicho acto.

IV. RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con lo decidido, la parte actora como la pasiva propusieron la alzada y, adecuado el trámite a lo dispuesto en el Decreto. 806 de 2020, se les otorgó el término allí previsto para que presentaran la respectiva sustentación, a lo que concurrió el apoderado de la parte demandante. La

parte pasiva no sustentó la apelación en esta instancia declarándose desierta la alzada por auto de fecha 3 de marzo de 2022.

4.1. Reparos concretos contra el fallo.

Adujo el demandante que la juez de primer grado como consecuencia de declaratoria de la nulidad absoluta del contrato de compraventa delebrado por Escritura Pública 1724 del 6 de noviembre de 2018, en virtud de la falta de capacidad mental del señor, Álvaro Lasso Moreno, ordenó «con extrañeza» las restituciones contenidas en el artículo 1746 del Código Civil, que es regla general, siendo que es excepción a esta norma lo contemplado en el canon 1747 ibidem, «en cuyo caso la ley establece que, el que contrató con el incapaz, no puede pedir la restitución o reembolso de lo que pagó o gastó», precepto legal dice impone la carga de la prueba en la parte demandada de demostrar que el incapaz se hizo rico, que «del presente asunto no aconteció».

Continua diciendo que en el proceso «*quedó demostrado que el declarado falta de capacidad mental, señor ALVARO LASSO MORANO, no tuvo participación alguna en el negocio jurídico declarado nulo*» sino que la compraventa fue ejecutada a través de la señora, Mayra Alejandra Lasso Llanes, quien en testimonio rendido «*manifestó que el dinero proveniente de la venta, le fue entregado a Ella, destinando una parte, al pago de la hipoteca e impuestos por valor de veinticinco millones de pesos (\$25.000.000), el restante, la suma de ciento cincuenta y cinco millones de pesos (\$155.000.000). No fueron ingresados al patrimonio del señor ALVARO LASSO MORENO*», en tanto menciona que la declarante confesó que este saldo fue entregado a su progenitora, no siendo esta última compañera sentimental del señor Lasso Moreno.

En ese contexto, solicita se revoquen las restituciones mutuas establecidas en los numerales 7° y 8° de la sentencia censurada, ordenando dar aplicación a la excepción de la regla general de restituciones mutuas que consagra el artículo 1747 del Código Civil.

V. CONSIDERACIONES

5.1. Presupuestos procesales.

Se encuentran cumplidos todos los presupuestos procesales y no se observa irregularidad alguna que pueda viciar el presente trámite, capaz de afectar su validez.

Cabe recordar que por mandato de los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, el Despacho “...únicamente...” tiene competencia para examinar la sentencia de primera instancia “...*en relación con los reparos concretos formulados por el apelante...*”¹ y “...solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante...”. (subrayado fuera del texto original).

5.2. Problema jurídico.

El problema jurídico consiste en determinar si se encuentran reunidos los presupuesto fácticos y jurídicos que se requieren para condenar al vendedor

¹. “...sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley...”.

incapaz a restituir a la compradora el precio pagado por el inmueble en virtud de la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de compraventa.

5.3. Tesis del Despacho.

La tesis consiste en confirmar la sentencia de primera instancia con fundamento en las siguientes razones fácticas y jurídicas.

5.4. Marco normativo y jurisprudencial

5.4.1. De la nulidad absoluta del acto o contrato.

Según el artículo 1503 del Código Civil *“Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces.”*, es decir, se establece una presunción de capacidad frente a toda persona para celebrar contratos y contraer obligaciones, la cual, desde luego, admite prueba en contrario por ser aquellas *iuris tantum*.

De igual manera, la jurisprudencia sostiene que el artículo 1503 presume la capacidad de ejercicio de toda persona natural, indicando a su vez, como excepción, la incapacidad (discapacidad) en los casos señalados por el legislador, por lo tanto, las discapacidades absolutas, relativas o especiales deben probarse si se pretende aniquilar un acto o negocio jurídico, es decir, según la jurisprudencia, **“la actividad probatoria debe orientarse a acreditar la anomalía psíquica y su influencia en la determinación de la voluntad al momento del otorgamiento del negocio jurídico cuestionado por parte del disponente.”** (Sentencia SC19730-2017, radicación 2011-00481-01 del 27 de noviembre de 2017 M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona).

A su vez, el artículo 1504 *ibídem*, establece que *“son absolutamente incapaces las personas con discapacidad mental, (...)”*.

Prescribe el artículo 1740 de la norma en cita que *“es nulo todo acto o contrato en que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes”*

Sobre la nulidad absoluta por los contratos celebrados por incapaces absolutos, el inciso segundo del artículo 1741 *eiusdem* señala que:

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

(...)”

5.4.2. De los efectos de la declaratoria de nulidad de los negocios jurídicos.

Los efectos que produce la invalidación judicial de un vínculo contractual, se regulan de manera general por artículo 1746 del Código Civil, legitimando a quienes concurrieron a la celebración del negocio jurídico a ser restablecidos al *statu quo* existente a la fecha de su perfeccionamiento.

En otros términos, el efecto retroactivo de la nulidad obliga a los contratantes, recíprocamente, a efectuar unas restituciones mutuas; esto es, a devolver a su contraparte todo lo recibido como contraprestación del acto *-latu sensu* – anulado, incluyendo, además de lo que efectivamente se entregó y recibió en la ejecución del contrato inválido, los frutos, rendimientos, mejoras, gastos y expensas, razón por la cual, el juzgador se encuentra en el deber de decretarlos, atendiendo para su cómputo a la

buena o mala fe del convocado y a lo que se pruebe en la *litis*, para lo cual por expreso mandato legal se aplican las estipulaciones consagradas en los artículos 961 y siguientes *ibidem*.

Al punto, el artículo 1746 del Código Civil, establece que “La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita. 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 fe o mala fe de las partes; **todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.**”.

En efecto, la norma en comento estableció con precisión el efecto *ex tunc* de la declaración de nulidad del contrato, por ser esta la forma más gravosa de invalidez negocial, resultando que sólo puede variar ante los asuntos especialmente regulados por los artículos 1525 y 1747 *ídem* -objeto o causa ilícita y contratos con incapaces -, es decir, ante estas normas imperativas.

Frente a la interpretación que dimana de este artículo 1746, la jurisprudencia ha indicado que “no puede ser otra que la que su propio tenor literal ofrece en cuanto declara que el ‘derecho’ que ‘las partes’ tienen ‘para ser restituidas al mismo estado en que se hallaren sino hubiere existido el acto o contrato nulo’, lo ‘da’ ‘La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada’. En otras palabras, la señalada sentencia ‘da’ el derecho a las restituciones mutuas, entre ellas, el derecho a reivindicar la cosa y el crédito por mejoras o frutos, o sea que la declaración de nulidad trae como efectos acciones reales o personales destinadas a hacer valer derechos de uno u otro linaje, que generalmente se resuelven por virtud de la acumulación de las respectivas pretensiones, con disposiciones consecuenciales de la nulidad. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de mayo 19 de 2014, Exp. SC6265-2014).

Para el caso concreto del artículo 1747 *eiusdem*, establece que “si se declara nulo el contrato celebrado con una persona incapaz sin los requisitos que la ley exige, el que contrató con ella no puede pedir restitución o reembolso de que gastó o pagó en virtud del contrato, sino cuando probare haberse hecho más rico con ello la persona incapaz. Se entenderá haberse hecho más rico, en cuanto las cosas pagadas o las adquiridas por medio de ellas le hubieren sido necesarias; o en cuanto las cosas pagadas o las adquiridas por medio de ellas, que no le hubieren sido necesarias, subsistan y se quisiere retenerlas.”.

La Corte Suprema de Justicia frente al reproducido artículo ha sostenido que “aparece claramente expuesto que **quien contrató con el incapaz, como regla general, no tiene derecho a ser restituido al estado anterior del contrato que se anula, lo cual constituye una excepción al principio general de consagra el artículo 1746.** y que a su turno, éste sufre una excepción cuando se demuestra que por razón del contrato anulado el incapaz se hizo más rico. El segundo inciso de aquel precepto fija muy bien los casos en que se produce esa ocurrencia, es decir, cuando se entiende que dicho incapaz recibió un incremento patrimonial así: a) si las cosas pagadas o las adquiridas por medio de ellas le hubieren sido necesarias, y b) cuando a falta de tal necesidad, tales cosas subsistan en el patrimonio del incapaz y quisiere retenerlas”. (Sentencia de septiembre 14 de 1976 y SC3201-2018; 09/08/2018).

5.5. Hechos relevantes probados en relación a la apelación.

Primero. El Registro civil de nacimiento del señor Álvaro Lasso Moreno con anotación marginal de la providencia de nombramiento de Curador Provisorio a su hijo Álvaro Lasso Amézquita.

Segundo. La existencia del poder de fecha 31 de mayo de 2018 mediante el cual la señora Mayra Alejandra Lasso Llanes, representó a su padre, Álvaro Lasso Moreno, en la suscripción de la promesa de compraventa objeto de la declaratoria de nulidad absoluta, cuyo precio se pactó en la suma de \$180.000.000.

Tercero. Copia de la transacción bancaria de fecha 12 de julio de 2018, realizada por María Rosa Flórez Pulido por la suma de \$40.000.000 a nombre de la señora Mayra Alejandra Lasso Llanes, como parte de pago del precio de la compraventa.

Cuarto. La confesión de la parte demandada respecto a que el anterior anticipo se dio para que la parte vendedora saneara el inmueble para la compraventa, y así lo declaró también la testigo Mayra Alejandra Lasso Llanes, quien recibió este dinero cuando indicó que haciendo uso parcial del mismo canceló la hipoteca inscrita a favor del Banco Central Hipotecario y el gravamen de valorización por megaobras, lo cual se puede observar en las anotaciones Nro 19 y 20 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-100873, cuyo certificado se aportó con la demanda.

Quinto. La existencia del poder de fecha 1º de noviembre de 2018 por medio del cual la señora Mayra Alejandra Lasso Llanes representó a su padre, Álvaro Lasso Moreno, en la celebración del contrato de compraventa antes identificado, protocolizado mediante escritura pública No. 1724 del 6 de noviembre de 2018, otorgada ante la Notaría 17 del Círculo de Cali.

Sexto. La confesión por la parte demandada del pago total de la compraventa del inmueble por el valor acordado, \$180.000.000, que sufragó la María Rosa Pulido, hecho que fue confirmado por la testigo Mayra Alejandra Lasso Llanes, quien declaró haber recibido esa suma de dinero por cuotas directamente en su cuenta personal.

Séptimo. Las mejoras útiles y necesarias realizadas al inmueble por la señora María Rosa Flórez Pulido por un costo total de \$87.248.120, no desvirtuado por la parte actora.

Octavo. Que los señores Edward Huetio Flórez y Yeneile Lisbeth Huetio Flórez, enajenaron a favor de su progenitora María Rosa Flórez Pulido la cuota parte de sus derechos patrimoniales sobre el inmueble mediante escritura pública No. 540 del 3 de abril de 2019.

5.6. Caso concreto.

Del caso bajo análisis, en principio se tiene que la génesis del litigio fue la declaración de "*nulidad absoluta*" de la compraventa protocolizada mediante la escritura pública No. 1724 del 6 de noviembre de 2018, otorgada en la Notaría 17 del Círculo de esta ciudad, ante la circunstancia de estar celebrada estando el vendedor, Álvaro Lasso Moreno, con "*falta de capacidad mental y ausencia del consentimiento*" que concluyó en forma posterior a este acto fuera declarado por la jurisdicción voluntaria con

interdicción provisoria y asignara como curador a su hijo, Álvaro Lasso Amézquita, quien tiene a su cargo el cuidado de su padre y la administración de sus bienes.

Conforme el acervo probatorio aportado al proceso, la *a quo* en su sana crítica, acogió mediante la sentencia apelada por el actor, las pretensiones de la demandada, dejando inválida la compraventa por nulidad absoluta, reconociendo a la vez probada la excepción de "buena fe" formulada por la demandada María Rosa Flórez Pulido, como parte compradora. De tal manera que dispuso de los contratantes las restituciones mutuas entre lo entregado y lo recibido, sumándose los frutos civiles producidos por el inmueble y las mejoras realizadas al mismo.

El cargo que fustiga la sentencia apelada lo dirige la parte actora a cuestionar la aplicación por la *a quo* de regla de restitución mutua consagrada en el inciso segundo del artículo 1747 del Código Civil, como excepción al principio general que consagra el artículo 1746 del Código Civil de los efectos restitutivos como consecuencia de la nulidad del contrato, en tanto indicó que la parte demandada no cumplió con la carga probatoria exigida por la norma (artículo 1747) de demostrar que el vendedor se hizo rico con el dinero que entregó por la compraventa para que la jueza *a quo* ordenara su reintegro, mientras dice que quedó demostrado *«que el declarada falta de capacidad mental, señor ALVARO LASSO MORANO, no tuvo participación alguna en el negocio jurídico declarado nulo»*, sino que la compraventa fue ejecutada a través de la señora Mayra Alejandra Lasso Llanes, quien en testimonio rendido *«manifestó que el dinero proveniente de la venta, le fue entregado a Ella, destinando una parte, al pago de la hipoteca e impuestos por valor de veinticinco millones de pesos (\$25.000.000), el restante, la suma de ciento cincuenta y cinco millones de pesos (\$155.000.000). No fueron ingresados al patrimonio del señor ALVARO LASSO MORENO»*.

En tal sentido, solicita se revoquen las restituciones mutuas establecidas en los numerales 7° y 8° de la sentencia censurada, ordenando dar aplicación a la excepción de la regla general de restituciones mutuas que consagra el artículo 1747 del Código Civil.

Al respecto, lo primero que debe indicarse, es, que si bien la parte actora concluye que también debe revocarse la orden contenida en el numeral 8° de la parte resolutive de la sentencia atacada, que concierne a la restitución del pago de mejoras invertidas por la compradora María Rosa Flórez Pulido en el inmueble de la compraventa frustrada, claramente se evidencia que ningún reparo fue formulado ni sustentado, es decir, que se oriente a discutir la improcedencia de este reintegro por parte del vendedor, luego entonces, sobre este mismo no habrá lugar a mención alguna.

En lo relativo a la orden de restituir el vendedor, Álvaro Lasso Moreno, por conducto de su curador el dinero que pagó la compradora María Rosa Flórez Pulido por el inmueble cuyo contrato está afectado de nulidad absoluta como lo determinó la jueza *a quo*, bajo la consideración que este dinero enriqueció al incapaz demandante al haber sido utilizado para pagar un crédito con garantía real a su nombre que derivó de la cancelación de la hipoteca constituida a favor del Banco Central Hipotecario, exaltando el principio de buena fe respecto al comprador cuya excepción presentada fue declarada como probada, poniendo en

contexto que la operadora judicial sí hizo un análisis mesurado de la excepción que regula el artículo 1747 del Código Civil para la procedencia de las restituciones por nulidad de los contratos celebrados por incapaces, por lo que no fue inaplicable este precepto como lo censura el apelante.

Ya en el plano probatorio donde erige que el dinero de la compraventa fue entregado bajo el principio de la buena fe contractual de la compradora, María Rosa Flórez Pulido, a la señora Mayra Alejandra Lasso Llanes, hija del señor, Álvaro Lasso Moreno, quien fungía como representante de aquel vendedor para celebrar en su nombre la prenombrada compraventa, fue declarado por esta última en el testimonio rendido en el proceso que sufragó con parte de ese dinero la garantía hipotecaria que prestaba el inmueble objeto del contrato a favor del Banco Central Hipotecario y el gravamen por impuesto de valorización por megaobras a favor del Municipio de Santiago de Cali, de manera que los anticipos fueron destinados al pago de obligaciones tributarias y financieras que pendían sobre el inmueble de propiedad del incapaz, lo que permitió un incremento de sus activos al descontar tales pasivos de su patrimonio, lo que a su vez permitió también poder poner nuevamente el inmueble en el comercio, pues no se puede pasar por que el inmueble se encontraba embargado dentro de un proceso ejecutivo hipotecario, aspectos probatorios que dan por evidenciado la aplicación de la excepción estipulada en el artículo 1747 del Código Civil, para que la compradora tenga derecho a recibir el dinero que pago por el negocio jurídico nulitado.

Ahora, siendo discutido por el recurrente que no todo el dinero entregado por la compradora fue necesario para el pago de las mencionadas deudas, valiéndose de la declaración de la testigo Mayra Alejandra Lasso Llanes, quien afirmó que quedó un saldo de \$155.000.000, que no ingresaron al patrimonio del señor Álvaro Lasso Moreno, al no haber tenido participación alguna en el negocio jurídico declarado nulo por su incapacidad mental, encuentra este despacho que sí quedó probado que la compradora, María Rosa Flórez Pulido, celebró el mencionado contrato actuando investida de buena fe, confiando en la capacidad legal del vendedor para celebrar dicho contrato y de la legalidad del poder conferido a su hija, Mayra Alejandra Lasso Llanes, para representarlo, sumado a que conoció para este acto una certificación expedida por una médica general adscrita a la EPS que presta el servicio de salud al señor Álvaro Lasso Llanes, que daba fe de que el vendedor estaba en plenitud de ejercicio de sus capacidades mentales, por lo que no se le pueden extender las consecuencias jurídicas del actuar inmoral y antijurídico de la señora Mayra Alejandra Lasso Llanes, quien sí actuó a sabiendas de la discapacidad mental de su padre, omitiendo tal información a la compradora, quien desconociendo el estado mental real del comprador no está jurídicamente obligada a asumir responsabilidad por un acto que no propició a consciencia ni por error atinente a inocencia ni a falta de diligencia y cuidado.

Como colofón de lo considerado, no queda camino diferente que confirmar la sentencia recurrida, con la consecuente condena en costas de segunda instancia a cargo de la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Cali, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

Primero. Confirmar la sentencia de primera instancia producida en audiencia el 28 de mayo de 2021, dentro del proceso seguido por ALVARO LASSO AMÉZQUITA en calidad de curador provisorio del señor ÁLVARO LASSO MORENO contra MARÍA ROSA FLÓREZ PULIDO, EDWARD HUETIO FLÓREZ y YENEILE LISBETH HUETIO FLÓREZ, por las razones expuestas en esta sentencia.

Segundo. Condenar en costas en esta instancia a la parte demandante, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma que corresponda un salario mínimo mensual legal vigente.

Tercero. Ejecutoriada la presente providencia, DEVUÉLVASE el expediente electrónico al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali

[47]

Firmado Por:

Libardo Antonio Blanco Silva
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 007
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **74cfc32f57ef4069de81b0cdabb9c45c6603568593fb47276287367976bda68d**

Documento generado en 25/04/2022 04:39:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>