

RADICADO ÚNICO: 13001221300020040022101  
ASUNTO: ORDINARIO  
RAD. INT. TRIBUNAL: 2004-221-01  
DEMANDANTE: JAIRO NAVARRO CLAVIJO  
DEMANDADO: MAURICIO RENDON CHIA  
SENTENCIA # 34

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA  
SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**



**MAGISTRADO SUSTANCIADOR:  
DR. RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA**

Cartagena, siete (07) de julio de dos mil dieciséis (2016)

(Proyecto aprobado en Acta No. 147 y discutido en Sala de Decisión de la fecha)

**ASUNTO A DECIDIR**

Al Despacho se encuentra el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 05 de mayo de 2004, dictada por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena, dentro del proceso Ordinario de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa promovido por JAIRO NAVARRO CLAVIJO contra MAURICIO RENDON CHIA.

1

**ANTECEDENTES**

Reconstruido<sup>1</sup> en esta instancia el expediente de la referencia, se observa lo siguiente:

1. Se pretende con la demanda se resuelva el contrato de promesa de compraventa celebrado entre los señores Jairo Navarro Clavijo y Mauricio Rendón Chia, de fecha 13 de diciembre de 2000, en consecuencia que se condene a indemnizar al demandante los perjuicios causados por el incumplimiento, a la restitución del inmueble junto con sus frutos civiles y se le reconozca el derecho a descontar del valor del precio recibido, es decir la suma de \$660.000.000, la cláusula penal pactada \$120.000.000, más la suma de dinero que resultare por concepto de indemnización de perjuicios, los gastos y costas del proceso.

Los supuestos fácticos en que se fundamenta la demanda se sintetizan de la siguiente manera<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> Audiencia de Reconstrucción de fecha 22 de junio de 2015.

<sup>2</sup> Ver Folios 17 a 22.

RADICADO ÚNICO: 13001221300020040022101  
ASUNTO: ORDINARIO  
RAD. INT. TRIBUNAL: 2004-221-01  
DEMANDANTE: JAIRO NAVARRO CLAVIJO  
DEMANDADO: MAURICIO RENDON CHIA  
SENTENCIA # 34

- El señor JAIRO NAVARRO CLAVIJO, celebró contrato de promesa de compraventa de bien inmueble con el Señor MAURICIO ALDEMAR RENDON CHIA, adquiriendo la calidad de promitente vendedor y el demandado la calidad de promitente comprador.

- Señalan que el objeto del contrato de promesa de compraventa celebrado el 13 de diciembre del año 2000, fue la venta del bien inmueble: a) FINCA DE LA LOMA DE LA CIÉNAGA RONDON Y CACAOTAL, b) UN POTRERO O FINCA DENOMINADO JUAN JOSE, ubicado en Jurisdicción de Santa Catalina- Bolívar, con una cavidad superficiaria de aproximadamente 250 hectáreas. Este predio se dividió en dos, en el lote No. 1 y el lote No. 2. Agregando que solamente se prometió en venta el lote numero dos con los siguientes linderos y medidas: NORTE, con el Lote No 1 y predio de los hermanos Castro y mide 2.180 metros, SUR, con predios de Enor German y Ernesto Díaz y mide 1587.56 metros; por el ORIENTE, con carreteable que conduce a Villanueva en medio, con predio de Enrique Castro y Alcázar y mide 443 metros; por el Occidente, con predio del señor Armando Díaz y mide 868 metros; identificado con la matricula inmobiliaria No. 060-0126813 y con un área de 105 hectáreas con 6.840,20 metros cuadrados, lote que manifiestan fue adquirido por el promitente vendedor por compra que hizo al Señor Iván Ramiro Martínez, mediante Escritura Pública No. 1267 de marzo 27 de 1995 de la Notaría Tercera del Circulo de Cartagena.

2

- El precio que se pactó en la promesa de compraventa fue fijado en la suma de \$1.200.000.000 que se debía cancelar de la siguiente manera:

a) La suma de \$350.000.000 en dinero en efectivo, a la firma de la promesa de compraventa, suma que debía ser entregada el 13 de diciembre del 2000.

b) La suma de \$425.000.000 en efectivo el día 15 de febrero del 2001, suma de la que se indica se recibió \$310.000.000 así: ciento cincuenta y un mil quinientos dólares los cuales se recibieron a la tasa de \$2.045, más la suma de \$182.000, adeudando un saldo de \$115.000.000.

c) La suma de \$425.000.000 el día 15 de abril de 2001, la que se indica tampoco fue cancelada, pero el conversaciones se pactó que sería entregada el día 16 de abril a las 4:00 pm en la Notaría Primera a la firma de la Escritura Pública que formalizaría el Contrato de Promesa de Compraventa, sin embargo asegura que llegado el día abordado el promitente comprador no compareció a la Notaría, tal y como consta en la certificación expedida.

- Se indica que el incumplimiento en el pago del precio y la ausencia del demandado en la Notaría para suscribir la respectiva Escritura Pública, sumada a la entrega material del inmueble desde el día de la firma de la

RADICADO ÚNICO: 13001221300020040022101  
ASUNTO: ORDINARIO  
RAD. INT. TRIBUNAL: 2004-221-01  
DEMANDANTE: JAIRO NAVARRO CLAVIJO  
DEMANDADO: MAURICIO RENDON CHIA  
SENTENCIA # 34

promesa de compraventa, demuestra el incumplimiento del prometiende comprador y que el prometiende vendedor cumplió con sus obligaciones.

- Agrega que en la cláusula cuarta del contrato de promesa se estipuló una pena por incumplimiento por la suma de \$120.000.000 que tiene que ser cancelada por la parte que incumpla a la que se allanó a cumplir, sin necesidad de requerimiento alguno ni constitución en mora, a las cuales renuncian las partes en beneficio recíproco.

- Se expone que el bien inmueble objeto del contrato fue entregado al demandado, desde el día 13 de diciembre del año 2000 y en la actualidad se encuentra en posesión del mismo, teniendo conocimiento de que ha sido enajenado a otras personas. Indica además el demandante, que al señor MAURICIO RENDON, se le han hecho varios requerimientos con el objeto de que cumpla con el pago del precio, pero todos los resultados han sido negativos, al punto que se han propuesto fórmulas nuevas para el pago, pero los resultados fueron infructuosos.

- Por último, asegura que el incumplimiento le ha acarreado graves perjuicios, ya que cancelo el gravamen hipotecario, para poder proceder a la venta, cuando la obligación hipotecaria la ha podido seguir cancelando por cuotas o instalamentos y además negocio una obligación con el señor Carlos Nicolai Strusberg González, a quien le adeudaba cierta cantidad de dinero y quien procedió a levantar el embargo que recaía sobre el inmueble objeto de venta.

2. De las copias anexas a la reconstrucción del expediente se evidencia que notificada la demanda, se presentó escrito de demanda de reconvención de "NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA" en el que se solicitó se declare absolutamente nula la promesa de compraventa de inmueble, "*por no contener un plazo que determine la época de celebración del contrato y por no especificarse de tal suerte el contrato prometido, que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, bajo el supuesto de o haberse identificado por su ubicación los inmuebles objeto de dicho acto...*". (Folios 24 a 28) Al escrito de demanda se le corrió el traslado, presentando escrito la parte demandante para descorrer el mismo (Folios 29 a 42). Con auto del 28 de 8 de abril de 2002, se abre el proceso a pruebas, indicándose que el demandado no contestó la demanda y se decretaron las solicitadas por el reconvenido (folio 50), seguidamente el 31 de julio del año 2002, se practicó inspección judicial en el inmueble objeto del proceso (Folios 58 a 60). El 20 de abril de 2004, se profirió sentencia.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juez Séptimo Civil del Circuito de Cartagena, dictó sentencia el 20 de abril de 2004, en la que resolvió declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de venta de inmuebles celebrado el 13 de diciembre del año 2000, ordenando al señor Mauricio Rendón Chia entregar a la parte actora los inmuebles objeto del contrato. Además condenó al demandante a restituir al demandado la suma indexada de \$660.000.000 que le entregada como parte del precio pactado en el contrato cuya nulidad se decreta, más intereses civiles legales a la tasa del 6% anual, en la siguiente forma: sobre \$350.000.000 correspondientes al primer abono del precio, la indexación y los intereses se liquidarán desde el 13 de diciembre de 2000 hasta cuando dicha suma sea efectivamente reintegrada. Sobre \$310.000.000 correspondiente al segundo abono, la indexación y los intereses se liquidarán desde el 15 de febrero de 2001 hasta cuando dicha suma sea efectivamente reintegrada. Negó la resolución del contrato, al igual que las súplicas consecuenciales de la resolución, declaró no probadas las excepciones de mérito formuladas por el demandante contra la demanda de reconvención, condenando en costas al señor Jairo Navarro Clavijo.

Indica el Juzgador de Primera Instancia, que la necesidad de identificar el inmueble plenamente, esto es, por su ubicación, linderos y medidas, se basa en términos de la Corte, en la previsión legal que la exige como elemento de identificación, y que de faltar en la promesa, se haría indispensable para celebrar la compraventa prometida, realizar algo más que el otorgamiento de la escritura pública, considerando que no se indicó el lugar de ubicación del inmueble "el paraje o localidad", donde está ubicado, ya que tan solo se consignó su alindación. Por lo anterior considero el A quo que ese defecto convencional acarrea la nulidad absoluta del contrato, sancionando la ineficacia de la promesa.

### **FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El apoderado judicial de la parte demandante, presentó recurso de apelación contra el numeral 6º de la sentencia de primera instancia, al indicar que se debe confirmar la sentencia apelada en los puntos 1, 2, 3 y 4, revocando el 6º que se refiere a condena en costas al demandante, debido a que su actuación procesal es consecuencia de la demanda de reconvención. Adicionalmente indica que se deben pronunciar sobre las restituciones mutuas, de oficio, debido a que considera que el A quo se quedó incompleto(sic), por lo que solicita se complemente o adicione ese punto. Agrega que cuando se declara la nulidad absoluta de un negocio jurídico, se hace necesario devolver a las partes al estado en que se encontraban antes del perfeccionamiento si las partes han llegado a

ejecutar en todo o en parte el contenido del contrato deben llevar a cabo las restituciones mutuas, necesarias para retomar al estado original. En ese orden de ideas, manifiesta que el juzgador olvidó declarar que el comprador devolviera al vendedor propietario los frutos que ha producido el bien, esto para evitar un enriquecimiento indebido.

### **CONSIDERACIONES**

En ejercicio del control de legalidad, esta Colegiatura puede constatar que concurren en esta controversia todos los presupuestos procesales necesarios para el nacimiento válido de la relación jurídica procesal, el desarrollo normal del proceso que permita concluirlo con sentencia que defina el fondo del asunto; toda vez que tanto demandante como demandado son personas naturales con capacidad de goce y ejercicio, el Juez Séptimo Civil del Circuito de la ciudad de Cartagena es el competente para conocer en primera instancia y este Tribunal lo es para conocer de la segunda instancia, la demanda cumple con todos los requisitos exigidos por la ley; desde otra órbita, no se observa vicio alguno que pueda afectar lo que hasta la fecha se ha realizado y que pudiere impedir decidir el fondo del conflicto.

Ahora bien, analizados los alegatos del recurrente se observa que la inconformidad de este frente a la sentencia impugnada se encuentra limitada al hecho de que el Juez A-quo al ordenar las restituciones mutuas sólo se pronunció sobre la devolución a cargo del promitente comprador de los inmuebles objeto de la promesa que fue declarada nula, sin incluir los frutos que hubiesen podido producir estos mientras permanecieran en su poder; adicionalmente se lamenta de la condena en costas a que fuera sometido el demandante en la demanda principal.

Así las cosas, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 357 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el numeral 175 del artículo 1º del D.E. 2282 de 1989, la competencia de este Tribunal se encuentra circunscrita a los puntos que fueron objeto del recurso y a los aspectos que se encuentren íntimamente ligados con ellos, quedándole vedado a esta Colegiatura pronunciamiento sobre situaciones no discutidas.

A manera de introito sostengamos que le asiste razón al apoderado de la parte demandante al lamentarse por la omisión del Juez A quo en torno a la restitución de los frutos que los inmuebles, objeto de la promesa declarada nula, hubiesen podido producir con mediano juicio durante todo el tiempo en que estos fundos permanecieron en manos del promitente comprador o de sus causahabientes, pues así lo ordena el segundo inciso del canon 1746 de nuestro ordenamiento civil, cuando expresa:

RADICADO ÚNICO: 13001221300020040022101  
ASUNTO: ORDINARIO  
RAD. INT. TRIBUNAL: 2004-221-01  
DEMANDANTE: JAIRO NAVARRO CLAVIJO  
DEMANDADO: MAURICIO RENDON CHIA  
SENTENCIA # 34

- *"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."* (Las negrillas no se encuentran en el texto original)

Pacíficamente ha sido admitido por la Honorable Corte Suprema de Justicia que cuando se declare la ineficiencia o la nulidad de un negocio jurídico, como en el caso que atrae la atención de la Sala, no solo debe restituirse, por la parte obligada a ello, la suma recibida en virtud del contrato declarado ineficaz o anulado, sino también el valor de los intereses que normalmente habría producido ese capital; igualmente, cuando lo que debe restituirse es un inmueble, la restitución incluye los frutos que natural y ordinariamente este habría de producir, porque la sentencia que declare la nulidad produce efectos ex tunc y por tanto hay que restaurar las cosas al estado en que se hallarían si dicho acto o contrato no se hubiere realizado.<sup>3</sup>

Como conclusión considera esta Superioridad que el Juez A- quo debió ordenar la restitución de los frutos que los inmuebles que fueron materia del negocio jurídico, declarado nulo, hubiesen podido producir desde el momento de la entrega y para su identificación y cuantificación debió de decretar, aún de oficio, las pruebas que considerara pertinentes.

Ese es el mandato del artículo 307 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el numeral 137 del artículo 1º del D.E. 2282 de 1989 que dice:

- *"La condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados. Cuando el juez considere que no existe prueba suficiente para la condena en concreto, decretará de oficio, por una vez, las pruebas que estime necesarias para tal fin. De la misma manera deberá proceder el superior para hacer la condena en concreto omitida total o parcialmente por el inferior, o para extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado. (...)"*

Fue así como, en cumplimiento de dicha orden se dispuso, de oficio, mediante proveído del 3 de diciembre de 2015<sup>4</sup>, la práctica de un dictamen pericial para poder identificar y cuantificar los frutos que los

<sup>3</sup> C.S.J. Sent. Junio 15 de 1995, Exp. 4398 M.P. Rafael Romero Sierra. En similar sentido Sentencias de Septiembre 5 de 1972 y de abril 17 de 1975.

<sup>4</sup> Visible a folio 139 del cuaderno principal

RADICADO ÚNICO: 13001221300020040022101  
ASUNTO: ORDINARIO  
RAD. INT. TRIBUNAL: 2004-221-01  
DEMANDANTE: JAIRO NAVARRO CLAVIJO  
DEMANDADO: MAURICIO RENDON CHIA  
SENTENCIA # 34

inmuebles hubiesen podido producir; dicha providencia además de ser notificada por estado, lo fue de manera personal al togado que representa los intereses de la parte actora<sup>5</sup> y comunicado al auxiliar designado para tal fin, según se desprende de la planilla de envío por correo certificado<sup>6</sup>; no obstante lo anterior, ni las partes ni el auxiliar designado comparecieron a la audiencia que se señaló para la posesión del perito; ante lo cual hubo necesidad de relevar al inicial auxiliar de la justicia y designar otro evaluador<sup>7</sup>, que tampoco se presentó a tomar posesión del cargo, lo mismo ocurrió con otro auxiliar designado y finalmente al administrador de empresas ISTHAR ANAEL ESCOBAR GARCÍA, quien luego de posesionarse del cargo, procede a rendir su experticia<sup>8</sup>, la que se corre en traslado a las partes, mediante providencia del 8 de Junio de 2016, guardando las partes silencio sobre los resultados del dictamen.

Al realizar un análisis crítico y concienzudo de la experticia practicada, la Sala encuentra que el dictamen es claro, conciso pero detallado; explica claramente cuáles fueron los fundamentos técnicos científicos en los que sustentó sus resultados, explica por ejemplo, porque se escogió determinado árbol frutal y cuáles son las técnicas de sembrado que se utilizan en la zona y porque se utilizan estas y no otras, aclara cuál es el número de árboles que pueden plantarse por hectárea; lo mismo se puede predicar con respecto a la ganadería; tuvo en cuenta además los costos de producción – gastos de fertilización del suelo, trabajadores, semillas, vacunas, gastos veterinarios y hasta obligaciones tributarias; por las anteriores razones, la Sala acogerá el dictamen rendido.

Sumadas las dos actividades la agrícola y la pecuaria, la experticia concluye que el inmueble objeto de la Litis con una adecuada administración hubiese podido producir desde el mes de octubre hasta la fecha la suma de TRES MIL TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIEZ Y SIETE PESOS CON NUEVE CENTAVOS (\$ 3.037.458.717.09), por tanto, el señor MAURICIO RENDÓN CHÍA será condenado a pagar en favor de JAIRO NAVARRO CLAVIJO, la suma indicada, condenándolo además a pagar intereses legales civiles sobre esta cantidad hasta cuando se verifique el pago de la obligación. En ese sentido será adicionada la sentencia de primera instancia.

En lo que hace relación a las costas de primera instancia, esta Superioridad no puede darle la razón al recurrente, en tanto y por cuanto la parte que representa fue vencida en la demanda de reconvención y por lo mismo, de conformidad con el numeral 1º del artículo 392 del C. de P. Civil, la sentencia, en este aspecto será confirmada.

<sup>5</sup> Ver folio 140 vuelto cuaderno único

<sup>6</sup> Ver folio 142 cuaderno único

<sup>7</sup> Folio 152 del cuaderno principal

<sup>8</sup> Visible a folios 184 y siguientes del cuaderno principal.

RADICADO ÚNICO: 13001221300020040022101  
 ASUNTO: ORDINARIO  
 RAD. INT. TRIBUNAL: 2004-221-01  
 DEMANDANTE: JAIRO NAVARRO CLAVIJO  
 DEMANDADO: MAURICIO RENDON CHIA  
 SENTENCIA # 34

Sin costas en esta instancia por haber prosperado el recurso.

**DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, Sala Civil- Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de la ciudad de Cartagena el 20 de abril de 2004 dentro del proceso ordinario promovido por el señor JAIRO NAVARRO CLAVIJO contra ALDEMAR RENDÓN CHÍA, adicionando la misma en el sentido de condenar a MAURICIO RENDON CHIA a pagar en favor de JAIRO NAVARRO CLAVIJO la suma de TRES MIL TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIEZ Y SIETE PESOS CON NUEVE CENTAVOS (\$ 3.037.458.717.09), por concepto de frutos que ha debido producir el inmueble objeto del proceso con una mediana administración, conforme se dispuso en la parte motiva de este proveído. Además se condenara a pagar intereses legales civiles sobre esta cantidad hasta cuando se verifique el pago de la obligación.

**SEGUNDO: Sin costas** en esta instancia.

**TERCERO: DISPONER** la devolución de este expediente a su lugar de origen, en su oportunidad y previas las desanotaciones correspondientes.

8

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA**  
**MAGISTRADO PONENTE**

  
**OMAR ALBERTO GARCÍA SANTAMARIA**  
**MAGISTRADO**

  
**MARCOS ROMÁN GUÍO FONSECA**  
**MAGISTRADO**

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA  
SECRETARÍA SALA CIVIL-FAMILIA

NOTIFICACION POR ESTADO

DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 295 DEL C. G. DEL P., LA  
AUTORIDAD PROVIDENCIA SE NOTIFICA MEDIANTE ANOTACION  
EN EL ESTADO FIJADO HOY 8 JULIO - 16 A LAS 8.00 A.M.

NESS M. LENA ALCALA POSSO  
Secretaria