

Bucaramanga, 24 de octubre de 2023.

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA

Magistrada: Dra. XIMENA ORDÓÑEZ BARBOSA

Sala Civil-Familia

Bucaramanga.

Ref.: Expediente : #68001-31-03-010-2022-00288-01.

Proceso : V E R B A L (ACCIÓN DE EVICCIÓN)

Demandante: JULIO ENRIQUE MEDRANO LEÓN

Demandada : MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN

Magistrada : Dra. XIMENA ORDÓÑEZ BARBOSA.

Contiene:
Sustentación recurso apelación

Como apoderada judicial del actor, dentro del término al efecto previsto por el artículo 12, inciso segundo, de la Ley 2213 de 2022, enseguida *sustento el recurso de apelación* que él interpuso contra la sentencia de primera instancia, dictada en la audiencia de 26 de septiembre de 2023, y que en esa audiencia se concedió, así:

PRIMER REPARO: La enajenante sí procedió de mala fe, y está probado en el proceso

1.- En mi memorial anterior concreté el reparo que hice al fallo apelado, así:

1.1.- Entorno a las reparaciones económicas que el fallo impone a la accionada y consiguientemente concede al actor, a partir del minuto 16:54 del audio, la sentencia dice:

«(...) no existe prueba que (...) María de la Cruz (...) haya tenido conocimiento de que sus vendedoras (...) Ana Dolores y Gregoria (...) se hayan hecho adjudicar el inmueble en sucesión excluyendo a un heredero de igual o mejor derecho, en esa medida no está demostrada la mala fe de la aquí demandada (...).

(...) pasemos al monto y los rubros cuya indemnización se ordenará con fundamento en (...) los artículos 1904 y siguientes del Código Civil, restitución del precio, según lo previsto en el numeral primero del artículo 1904 y en el artículo 1907 del Código Civil , el saneamiento de la evicción a que es obligado el vendedor comprende la restitución del precio, debiendo precisarse que el vendedor será obligado a pagar el aumento del valor debido a causas naturales o al tiempo hasta una suma que no sobrepase la cuarta parte del precio, si el vendedor actúo de mala fe será obligado a pagar el total del aumento del valor, pero en el presente caso (...) no se probó mala fe de (...) María de la Cruz (...), en ese orden (...) Calderón está obligada a pagar las siguientes sumas:
(...).

En cuanto al aumento del valor del bien, según avalúo que se allegó con la demanda el inmueble en la actualidad está avaluado comercialmente en (...) \$522.132.000, en el referido avalúo se informó que en el inmueble no hay construcciones o mejoras, por lo que se entiende que el mayor valor se

dio por el simple paso del tiempo, vale precisar que el perito que confeccionó el avalúo compareció a la audiencia (...) y rindió interrogatorio y si bien el apoderado de la parte demandada formuló interrogantes tendientes a restarle validez a la experticia, para este despacho tal cometido no se logró, en la medida que defectos que se pusieron en evidencia no pasan de ser cuestiones de forma o asuntos sin la relevancia suficiente para minar la credibilidad y seriedad del dictamen; para este Despacho se trata de un avalúo serio, razonable, sustentado con suficiencia, basado en métodos técnicos y elaborado por un experto en la materia por lo que se le otorga peso demostrativo, a lo anterior ha de agregarse que según se observa en el expediente del proceso de petición de herencia con reivindicatorio que curso en el Juzgado Cuarto de Familia de Bucaramanga, allá también se hizo un avalúo comercial del bien inmueble que nos ocupa en este proceso y en el mismo se determinó que dicho bien para el año 2019 tenía un valor comercial de más de novecientos millones de pesos (\$900.000.000), en esa medida un dictamen como en el que en este proceso se presentó, según el cual el bien para (...) 2022 tenía un valor comercial de (...) \$522.132.000 es más que razonable, descontando de dicho avalúo los (...) \$85.000.000 que se pagaron por el bien, tenemos un monto de (...) \$437.132.000, la cuarta parte de dicha suma asciende a (...) \$109.283.000, que será el monto a reconocer a la parte demandante por mayor valor del bien (...)).

1.2.- Mi reparo concreto muestra entonces que, contrario a lo que el *a quo* ponderó y juzgó en aquellos pasajes de su fallo, en el plenario obran suficientes elementos probatorios demostrativos de que la accionada, como vendedora, **Sí actúo de mala fe**, de donde el actor, por tanto, en términos de los preceptos legales adoptados por el *a quo*, tiene todo el derecho a ser reparado con el cien por cien del aumento del valor del bien y la accionada, por ende, está obligada a pagar el total de ese aumento, el cual, **acorde con el dictamen pericial** obrante en el proceso, aceptado como tal en el fallo y **con la deducción de los \$85'000.000, correspondientes al precio pagado, asciende \$437.132.000.**

2.- Consecuente con lo así expresado en mi memorial donde concreté el reparo que hice y hago al fallo apelado, sustentó la apelación así:

2.1- Conforme a la demanda integrada con la que subsané la reforma que hice al libelo inicial, relacionado con el ámbito de esta sustentación, el actor pretende:

«4.1. DECLARAR que (...) [él] sufrió y viene sufriendo evicción en tanto, por fuerza de las sentencias de 26 de septiembre de 2019, de primera instancia, y de 15 de abril de 2021, de segunda instancia, dictadas respectivamente por el Juzgado 4° de Familia de Bucaramanga y por Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga dentro del proceso verbal #68001-31-10-004-2017-00073-00(02) de Serafín Calderón Arias contra Socorro Calderón, Marlen Calderón Quintero, Juan Guillermo Calderón Quintero, Leonor Calderón Quintero, Pascual Salazar Calderón, Horacio Rodríguez Landinez, Jaime Triana Muñoz, **María de la Cruz Calderón** y Julio Enrique Medrano León, ha sido privado del predio «*un lote de terreno o Caney ubicado en la zona urbana del municipio de Cabrera-Santander con una extensión de 3.756 metros cuadrados*», con matrícula inmobiliaria #302-9631, que de la accionada compró por escritura #1676 de 04 de septiembre de 2014, de la Notaría 2ª de San Gil. (Anexo 2)

4.5. Como consecuencia de la pretensión 4.1, CONDENAR a la accionada **a restituir**, a favor del actor, dentro de los cinco (5) días siguientes al de la ejecutoria de la sentencia que así lo ordene, **la suma de dinero por concepto del «aumento de valor que la cosa evicta tom[ó] en poder del comprador», la cual, acorde con el artículo 206 del CGdelP, bajo la gravedad del juramento el actor razonadamente la estima en (a) **cuatrocientos sesenta y siete millones ciento treinta y dos mil pesos (\$467'132.000)**, (b) más su actualización monetaria con base en el Índice de Precios al Consumidor desde el 04 de abril de 2022 *–fecha del peritaje allegado con este libelo–* hasta cuando se produzca su pago efectivo. (Anexo 14)».**

2.2- En dicha demanda la súplica 4.5 anterior el actor la fundó en los siguientes hechos:

«5.8. Alrededor de las anteriores decisiones el aludido Juzgado halló:

(i) Que la acá accionada sabía, de antemano, que su tía Ana Dolores Calderón y su mamá Gregoria Calderón Padilla en la sucesión de Luisa Padilla viuda de Calderón (**Anexo 6**) se habían hecho adjudicar aquel predio (*Anotación #004*), pese a que dicha causante tenía otros herederos de igual o mejor derecho que ellas;

(ii) que no obstante ese conocimiento la acá accionada, en escritura #209 de 28 de mayo de 2010 le compró a esa tía suya y a su mamá dicha heredad (*Anotación #005*); y

(iii) que sabiendo y conociendo ella de la existencia de esos otros herederos de Luisa Padilla viuda de Calderón, su abuela, de igual o mejor derecho que su tía y su mamá, por escritura #1676 de 04 de septiembre de 2014 le vendió al acá actor el mismo predio (*Anotación #007*).

5.9. El hecho anterior muestra que en esa enajenación la accionada, **de mala fe**, guardó silencio acerca de la existencia de esos otros herederos de igual o mejor derecho que su tía y su mamá, pues al respecto nada le dijo al acá actor, y éste, sobre el particular, nunca supo nada. (**Anexo 7**)

5.16. Conforme a la ley, *el saneamiento de evicción, a que es obligado el vendedor, comprende, entre otras obligaciones, (...), (iv) la restitución del aumento de valor que la cosa evicta haya tomado en poder del comprador, aun por causas naturales o por el mero transcurso del tiempo (art. 1904, ibídem).*

5.17. Como lo dicen los hechos 5.8 y 5.9 de este libelo, en tanto la accionada sabía y era conocedora (i) que su abuela materna Luisa Padilla viuda de Calderón tenía otros herederos de igual o mejor derecho que su tía y su mamá; (ii) que esos otros herederos (a) no solo no fueron citados (b) sino que menos comparecieron al sucesorio de Luisa Padilla viuda de Calderón; (iii) que pese a todo ello ella compró de su tía y de su mamá el predio atrás identificado; y (iv) que así lo vendió al actor; (v) en ella como vendedora hay **mala fe** (art. 1907, ib.).

5.18. Como de ello la accionada nunca le dijo absolutamente nada al actor, y como con arreglo a los pertinentes actos escriturarios y certificado de tradición el predio figuraba en cabeza de ella, el actor compró de ella aquel predio completa y plenamente convencido de que el mismo era ella.

5.19. Es por todo lo anterior **que acá depreco** (arts. 1893, 1894, 1902, 1904, 1907 y 1913, ib.) (...) se condene a la accionada:

(...)

(d) *A restituirle al actor el aumento de valor que el predio evicto ha tomado en poder de él, como comprador, por causas naturales o por el mero transcurso del tiempo, en su integridad al actuar la accionada de mala fe.*

(e) *A restituirle al actor las sumas de dinero de los conceptos anteriores, debidamente indexadas, como lo ordena la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia y la ley¹».*

5.25. Para el 04 de abril de 2022 el valor comercial que tenía el predio envuelto en la escritura de compraventa #1676 era de \$552'132.000, como muestra el dictamen pericial que, con cumplimiento pleno de las exigencias y requisitoria al respecto impuestas por los artículos 226 y 227 del CGdelP, a petición del actor realizó sobre dicho inmueble el perito y Topógrafo Profesional **Wilson Ernesto Guiza Gómez**, y que, **acompañado** de los documentos que le sirven de fundamento y de los que acreditan la idoneidad y la experiencia del perito, allego con este libelo. (**Anexo 14**)

5.26. Restados los \$85'000.000, que como precio se pactó y pagó el actor por la venta del predio, de aquel valor comercial del mismo al 04 de abril de 2022 (\$552'132.000), a dicha fecha resulta un mayor valor de la cosa de \$467'132.000.

1.- «Dentro de cualquier proceso que se surta ante la administración de justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales».

5.27. Por tanto, *el aumento de valor que el predio evicto ha tomado en poder del actor, por causas naturales o por el mero transcurso del tiempo*, al 04 de abril de 2022, deducido el precio pagado por él, asciende a aquellos \$467'132.000.

5.28. En consecuencia, de acuerdo con la ley, la accionada está obligada a restituir al actor:

(a) Todas y cada una de las sumas de dinero determinadas en los hechos 5.20 a 5.27 anteriores; y

(b) sobre cada una de ellas, desde la fecha que alrededor de cada una de las mismas figura en esos hechos, y hasta cuando se haga efectivo su pago, su actualización monetaria con base en el histórico acumulado del Índice de Precios al Consumidor², como lo ordena la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia; como así lo pido en las pretensiones de este libelo.

5.29. Por tanto, con base en las razones expuestas en precedencia, de acuerdo con el artículo 206 del CGdelP, el actor estima razonadamente bajo juramento en las sumas de dinero determinadas en los hechos 5.20 a 5.27 anteriores las restituciones económicas que ha de hacerle la accionada, tal y como lo pido en las súplicas 4.2 a 4.5 de este libelo, **derivadas de la evicción** fijada en la pretensión 4.1.

5.30. En cumplimiento *(i)* del principio de reparación integral, *(ii)* del principio de equidad, *(iii)* de las normas acopiadas y *(iv)* de los criterios técnicos actuariales, esas sumas de dinero la accionada ha de restituirlas al actor actualizadas con base en el histórico acumulado del Índice de Precios al Consumidor, como lo solicito en las súplicas 4.2 a 4.5 (art.16, Ley 446 de 1998)³.

2.3- Esos hechos de la demanda, demostrativos, de un lado, del aumento de valor que el predio evicto ha tomado en poder del actor, por causas naturales o por el mero transcurso del tiempo, y, del otro, de la mala fe con la que la accionada actuó frente al accionado alrededor de la venta evita, en el proceso están plena y debidamente probados, lo que inevitablemente conduce a conceder el total de lo demandado en aquella súplica 4.5 de dicha demanda, como a continuación lo muestro, lo amplío y lo sustento aún más, así:

2.4- Luisa Padilla viuda de Calderón era la madre de **(1)** Serafín Calderón Padilla, **(2)** Ana Dolores Calderón y **(3)** Gregoria Calderón Padilla; a su vez, esta última era la progenitora de la acá accionada y el primero el padre de Serafín Calderón Arias.

2.5- De acuerdo con lo anterior, Serafín Calderón Padilla y Ana Dolores Calderón eran tíos de la accionada, y ésta, por ende, prima de Serafín Calderón Arias, demandante del proceso de petición de herencia que tramitó el Juzgado 4° de Familia de Bucaramanga.

2.6- Sobre que todos ellos —Ana Dolores Calderón, Gregoria Calderón Padilla, Serafín Calderón Padilla, María dela Cruz Calderón y Serafín Calderón Arias— pertenecen a un tronco familiar único que se llamó **Luisa Padilla viuda de Calderón**, lo prueban los correspondientes registros civiles de nacimiento y de defunción obrantes en el proceso, aserto este entorno del cual ninguna discusión ni oposición acá se planteó.

2.7- En el interrogatorio que absolvió en aquel proceso, el allí demandante **Serafín Calderón Arias**, declaró que la acá accionada **Sí** conocía *(i)* de la existencia de él mismo, su primo, *(ii)* así como de la existencia sus tíos Serafín Calderón Padilla y Ana Dolores

2.- En términos del artículo 180 del CGdelP «todos los indicadores económicos nacionales se consideran hechos notorios».

3.- «Dentro de cualquier proceso que se surta ante la administración de justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales».

Calderón; en ese acto procesal el mentado Serafín Calderón Arias incluso llevó y mostró unas fotografías donde también aparece la propia accionada.

2.8- Todo lo anterior muestra, incontrovertible, que la acá accionada sabía la existencia de esos sus parientes, los conocía y sabía de ellos, pues con todos ellos estuvo y ha estado en reuniones sociales, en algunas de las cuales surgieron, precisamente, las fotografías donde ella aparece junto con toda su parentela.

2.9- Ahora, en el interrogatorio que absolvió, la accionada declaró tener 66 años de edad, ser ama de casa, haber estudiado hasta el grado séptimo; o sea se trata de una persona escolarizada y, por su edad, de amplia experiencia en su vida, aspectos todos estos que, conforme **con una regla de la experiencia**, muestra, por su nivel social, cultural, educativo y de instrucción académica, que sabía o, cuando menos, debía saber, que así como su mamá era heredera y podía heredar a la mamá de ella, de igual modo de la mamá de su mamá también era heredero y podía heredarla el hermano de su mamá, o sea Serafín Calderón Padilla, su tío, y que al faltar éste, su herencia la podía recoger y la recogía su hijo Serafín Calderón Arias, primo de la acá accionada, y en general todos los primos suyos de dicho tronco.

En torno a **las reglas de la experiencia**, la doctrina más autorizada enseña:

«(...) esos principios de la experiencia se confunden con la cosa a que se aplican y no son objeto aparte de prueba, sino que “constituyen un momento en la operación espiritual que produce el silogismo; son solamente un testimonio profesional; no se indagan en el proceso, sino que mediante ellos se indagan hechos. No necesitan abrirse paso, y se sustraen, por su naturaleza, a una comprobación conforme a la prueba procesal (...). Acogemos la segunda tesis, que ve en las máximas o reglas de experiencia, no un objeto de prueba judicial, **sino normas para orientar el criterio del juzgador directamente** (...). **Las reglas de la experiencia contribuyen a formar el criterio lógico del juzgador** (...) se refieren a principios abstractos (...); el hecho notorio forma parte del fundamento de hecho de la demanda o la excepción, **mientras que las máximas de la experiencia sirven para verificarlo**, sin que pertenezcan al material probatorio allegado al proceso (...) **las máximas de la experiencia** no son objeto de prueba judicial, puesto que **son simples normas de criterio para el entendimiento de los hechos, que el juez aplica de acuerdo con su conocimiento privado**»⁴. (He resaltado)

2.10- Por tanto, como la acá accionada sabía y tenía conocimiento **(a)** de que la herencia dejada por su abuela Luisa Padilla viuda de Calderón podía y debía ser recogida por su mamá Gregoria Calderón Padilla, por sus tíos Ana Dolores Calderón y Serafín Calderón Padilla, quienes en su condición de hijos de la misma eran sus herederos y, ante el deceso de éste, por su hijo Serafín Calderón Arias; **(b)** que, pese a lo anterior, en el correspondiente proceso de liquidación de esa herencia su mamá y su tía Ana Dolores Calderón se hicieron adjudicar para sí mismas, y sola para ellas solas, todo el acervo hereditario, **(c)** dentro del cual se hallaba el predio objeto de este proceso de ahora; **(d)** como en tal proceso liquidatorio no intervinieron ni fueron convocados su tío Serafín Calderón Padilla ni los herederos de éste; **(e)** y como la accionada adquirió dicho predio que de esa manera se hicieron adjudicar su mamá y su tía, **(f)** significa que con esos claros, manifiestos, patéticos e incontrovertibles sucesos, todos conocidos en su debido momento, la accionada no solo lo adquirió sino que se lo vendió al actor.

⁴ DEVIS ECHANDIA, Hernando. Compendio de Pruebas Judiciales, Editorial Temis, Bogotá, 1969, páginas 51,79 y 80.

2.11- Y el que lo haya enajenado o vendido a éste, conociendo ella, la accionada, todos esos claros, manifiestos, patéticos e incontrovertibles sucesos, **traduce, sin discusión de ninguna índole, que en tal enajenación actuó de mala fe**, pues lo hizo sabiendo y conociendo (i) cómo fue que su mamá y su tía, quienes se lo vendieron, lo habían adquirido; (ii) que sobre el mismo también tenían derecho su tío Serafín Calderón Padilla o, ante su deceso, su primo Serafín Calderón Arias, hijo de él y en general todos sus descendientes; (iii) que por ende su mamá y su tía se habían adjudicado y hecho adjudicar parte que no les correspondía ni les tocaba; (iv) y que en ese orden vendía lo que jurídicamente no era suyo, (v) porque, por lo expuesto, tampoco lo fue de su mamá ni de su tía, sus tradentes.

2.12- Todo radica en el conocimiento que la accionada tenía de que su abuela había dejado tres hijos, los cuales, todos, tenían derecho a sucederla, y que así como su mamá y su tía acudieron a reclamar la herencia dejada por su abuela, también lo pudo, debía y debió hacerlo su tío Serafín o sus primos, que él o éstos a ese trámite liquidatorio necesaria e inevitablemente debía o debían ser convocados y citados y no lo fueron, pues el primero o los segundos en cuanto **herederos de Luisa Padilla viuda de Calderón** también estaban igual de legitimados y tenían igual derecho a recoger la herencia que les tocaba; de suerte que cuando la accionada vende al actor la heredad conocida, **lo hizo a sabiendas de que** ella había llegado a manos de su mamá y de su tía con desconocimiento de iguales derechos de su tío o primos; **y, a sabiendas de ello**, la vendió al actor.

2.13- Por establecido se tiene que **la buena fe, en cuanto principio**, no se reduce a —ni se agota en— un postulado concreto, pues constituye un conjunto de premisas y deberes que le dan su contenido y su forma, los cuales pueden explicitarse en normas positivas o estar implícitas en ellas, generando deberes llamados a ser atendidos por quienes concurren a la escena negocial; así, **la buena fe** halla materialización en los deberes de transparencia, honestidad, corrección, diligencia, probidad, lealtad, entre otros muchos más, a la par que exige comportamientos coherentes y congruentes, desprovistos de contradicciones injustificadas.

*«Con fundamento en la **buena fe objetiva** existe para las personas el deber de actuar de manera coherente, razón por la cual ellas no pueden contradecir sin justificación sus conductas anteriores relevantes y eficaces, específicamente si con tales comportamientos se generó una expectativa legítima en los otros sobre el mantenimiento o la continuidad de la situación inicial»⁵. (He resaltado).*

En torno del principio de la *bonae fidei*, el muy ilustre y bien ponderado Magistrado de la Corte Suprema de Justicia, **Luis Armando Tolosa Villabona**, en su flamante artículo “De los principios del Derecho Obligacional y Contractual contemporáneo”, publicado en revista indexada, señala:

*«(...)[]a buena fe, *bonae fidei*, principio que recorre el ordenamiento jurídico en su integridad, y, por supuesto, el derecho de las obligaciones en su diferentes manifestaciones, porque forma parte de su propia médula, ya que constituye un elemento estructural fundante, con fuerza y jerarquía superior para*

⁵- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 08 de noviembre de 2013, Radicación #73001-31-03-005-2006-00041-01, Ponente Arturo Solarte Rodríguez.

la totalidad de los actos y relaciones jurídicas, **incluyendo el Derecho de Daños**, al punto que los ordenamientos contemporáneos le han dado carta de ciudadanía en los propios textos constitucionales. (...) [Respecto de ella] **se destacan**, como dos **grandes grupos**, la buena fe subjetiva **y la buena fe objetiva**. (...) **[Ésta] es la que impone el ordenamiento como deber jurídico de comportamiento y se torna en una regla orientadora para actuar proba y responsablemente en forma real conforme al derecho** (...). Esta *bona fides* puede ser de naturaleza activa o pasiva.

La buena fe objetiva de carácter activo implica que el sujeto interviniente en la relación obligatoria o contractual ejecute los deberes u obligaciones de conducta impuestos por el ordenamiento o por el contrato con probidad, honestidad **y buena fe cumpliendo sus deberes jurídicos**.

La buena fe objetiva de carácter pasivo, por otro lado, significa que esa misma parte en el vínculo obligaciones tiene el derecho **para esperar**, confiar y obtener que el otro vinculado en el nexo obligaciones actúe conforme a la buena fe, y cumpla correlativamente sus deberes de conducta obrando con lealtad, rectitud, es decir, ajustado a la buena fe objetiva, y, del mismo modo, los terceros que de una u otra manera ingresen en el completo mundo de las relaciones obligatorias interpersonales. (...)

Sobre los deberes primarios y secundarios, la postura de la teoría jurídica neopositivista entiende que la norma jurídica contiene dos partes: la conducta o el hecho y la consecuencia jurídica o sanción, esta última tocante con el deber u obligación reflejada en una acción u omisión. Ya Austin (2010) había sentado la necesidad de diferenciar entre deberes primarios y deberes secundarios, cuestión que, en realidad, para los normativistas entraña una distinción entre mandatos primarios y mandatos secundarios, porque deber y mandato son correlativos.

En este contexto, los deberes primarios son los mismos mandatos primarios, plasmados en reglas (...). En consecuencia, la norma jurídica primara implica un derecho subjetivo o deber primario; de esta manera, por ejemplo, todos los seres humanos tenemos derecho a la vida, se está imponiendo el deber de respetar la vida. **La norma secundaria es la que contiene la sanción** a cumplir cuando **no** se honre o cumpla la norma primaria (...).

(...).

El principio general de la buena fe (...) se destella en la actuación diaria y en la ejecución de obligaciones y contratos por medio de las reglas o deberes primarios y secundarios, por cuanto la relación obligación es compleja y multiforme, no simplemente lineal.

(...).

Los segundos, denominados también conexos, secundarios de conducta, colaterales, complementarios o contiguos, **tales como los de información**, protección o seguridad, **consejo**, fidelidad o secreto, entre los más relevantes, se caracterizan por estar referidos al deber general de actuar de buena fe, y **consisten en conductas instrumentales y complementarias que gravan a ambas partes** por el entrelazamiento jurídico creciente **y la obligación de cooperación que cobija** tanto al acreedor como al **deudor, a fin de que este último cumpla sus cargas obligaciones**, (...).

Los deberes secundarios más connotados son los siguientes: (...) **2)** Los de información idónea y veraz que excluyan el engaño, los cuales se extienden desde las tratativas (...), durante la ejecución del contrato y su etapa posterior (...), posibilitando un adecuado conocimiento de las condiciones de la negociación, de las características del producto o del servicio que se adquiere. **En las tratativas resulta relevante la información** que cada una de las partes debe entregar, **sea para que no se contrate o se haga de manera diversa**, salvo causa justificada. **3)** Los de consejos o guía, más allá del simple deber de informar, advirtiendo las ventajas y desventajas de ciertas determinaciones, **incluyendo la exposición de las situaciones conflictivas que se puedan presentar** (...). Van más allá del asesoramiento y asistencia para que puedan cumplirse los fines de la relación contractual (...)»⁶. (He resaltado).

Con esa misma orientación, la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia tiene sentado:

«(...) [D]entro del ordenamiento civil patrio la noción de **buena fe** suele ser contemplada desde tres perspectivas distintas: en primer lugar, aquella que mira el interior de la persona y, por ende, toma

⁶- **Tolosa, L. A.** (2017). De los Principios del Derecho Obligacional y Contractual contemporáneo. *Estudios socio-Jurídicos*, 19(2), 13-61. Doi: <http://dx.doi.org/10.12.804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.5701>.

en cuenta la convicción con la que ésta actúa en determinadas situaciones; **en segundo lugar, como una regla de conducta, es decir como la exigencia de comportarse en el tráfico jurídico con rectitud y lealtad**; y, finalmente, como un criterio de interpretación de los contratos, aspecto que para este caso se dejará de lado.

(...).

(...)[L]a buena fe se vislumbra como un genuino hontanar de normas de comportamiento no formuladas positivamente pero implícitas en el ordenamiento que, por consiguiente, ante una situación dada, le imponen al sujeto una conducta determinada con miras a no agraviar los intereses jurídicos ajenos. Desde este punto de vista, la buena fe genera deberes y se califica cotejándola con un prototipo abstracto colocado en el contorno social de la persona.

Refiriéndose a estos aspectos de la buena fe, ha dicho esta Corporación que “en tratándose de relaciones patrimoniales, **la buena fe se concreta (...)** como un criterio de hermenéutica de los vínculos contractuales, amén que constituye un paradigma de conducta relativo a la forma como deben formalizarse y cumplirse las obligaciones. Todo lo anterior sin dejar de lado que reglas tales como aquellas que prohíben abusar de los derechos o actuar contrariando los actos propios, entre otras, que en la actualidad, dada su trascendencia, denotan un cariz propio, encuentran su fundamento último en la exigencia en comento. Aludir a la buena fe en materia de la formación y ejecución de las obligaciones, apareja ajustar el comportamiento a un arquetipo o modelo de conducta general que define los patrones socialmente exigibles relacionados con el **correcto** y diligente **proceder, la lealtad en los tratos**, la observancia de la palabra empeñada, el afianzamiento de la confianza suscitada frente a los demás, en síntesis, pues, comportarse conforme se espera de quienes actúan en el tráfico jurídico con rectitud, corrección y lealtad”. (Sentencia del 9 de agosto de 2000, Exp.5372)»⁷. (He resaltado)

2.14- Luego si el *a quo* hubiera valorado todos estos elementos de convicción, hubiera constatado la mala fe que en el fallo echó de menos de parte de la accionada; esta mala fe obliga a la vendedora a pagar *el aumento TOTAL de valor del predio* en términos del precepto arriba determinado; y esta misma mala fe, probada en el proceso, es la que **le impone a la jurisdicción el deber procesal** de condenar a la accionada a pagar el importe total de ese mayor valor, probado como está con el dictamen pericial que recoge el proceso, el cual, sobre la materia, ningún reproche le mereció al *a quo*, al punto de que con base en él, el mismo concedió la condena parcial.

En punto a **deberes procesales**, en añosa Jurisprudencia, la Honorable Corte Suprema de Justicia tiene determinado:

«**Son deberes procesales** aquellos **imperativos jurídicos** básicamente **establecidos a favor de la adecuada realización del proceso**, los que, dada su finalidad, miran más al interés de la colectividad que al particular de los litigantes. **En ciertos casos estos deberes** corresponden a las partes (CPC, art.71); en otros, **las normas que los consagran tienen como único destinatario al juez** (art.37 ibídem); y en otros su observancia corresponde a los terceros (...)»⁸. (He resaltado)

2.15- Con el agravante que de toda esa incontrovertible situación parental-consanguínea, antes del negocio y después del mismo la accionada absolutamente nada le expresó, **nada le informó**, le expresó, le aclaró, **nada le aconsejó**, le advirtió, le dijo, le contó, le soslayó al actor, **en nada le guio**, por lo que éste no supo que la cosa que **de** ella compraba podía constituir venta de cosa ajena y que pudiera ser, por ende, objeto de proceso de petición de herencia donde él se viera envuelto; desde luego, sobra decirlo, de haber sido el actor advertido en su debido momento de tales situaciones, él, como buen hombre de negocios, jamás hubiera contratado, pues su propósito era

⁷.- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 02 de febrero de 2005, Radicación #11001-31-03-006-1997-9124-02, Ponente Pedro Octavio Munar Cadena.

⁸.- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC de 08 de noviembre de 1972, Ponente Humberto Murcia Ballén.

montar allí en el predio un desarrollo urbanístico, y no atender pleitos ni instaurar pleitos que él nunca tuvo en mente y ni siquiera imaginó.

2.16- Recuerdo, como lo declaró en el interrogatorio de parte que absolvió, que **el actor**, economista de profesión, especializado en Alta Dirección Empresarial, pensionado del sector financiero colombiano, dedicado a las inversiones familiares, manejó portafolios de economía y finanzas, toda su vida la desarrolló ejerciendo altos cargos y posiciones en el sector financiero de Colombia, fue Presidente ejecutivo de Equidad Seguros, como así aparece probado en el proceso del citado Juzgado Cuarto de Familia, proceso que como prueba está incorporado al proceso de ahora, antecedentes todos estos con los cuales por principio y **acorde con una regla de la experiencia** lo que menos hubiera querido era involucrar dentro de su patrimonio una heredad con problemas, como los que en último momento supo tenía la acá implicada.

En torno a estas reglas de la experiencia, la Corte Suprema de Justicia enseña:

«La valoración individual y en conjunto de las pruebas, así como la elaboración de las conclusiones sobre los hechos probados, corresponden a la fase de apreciación material de las pruebas, es decir al desentrañamiento, develación o interpretación de su significado; o, lo que es lo mismo, a lo que la prueba dice respecto de su objeto, o a su correspondencia con los hechos, que es en últimas lo que determina la *calidad de la prueba* y la verdad en que se basa la decisión.

En tal sentido, las incoherencias en los argumentos probatorios; su falta de correspondencia con los hechos; su inconsistencia con el marco valorativo presente en el lenguaje expresado en la sentencia; la ausencia de confirmación del significado o contenido de las pruebas a partir de los conceptos de la disciplina jurídica, de la ciencia no jurídica, o **de las reglas de la experiencia** que se derivan del conocimiento del hombre común; y la improbabilidad de las hipótesis probatorias a la luz del análisis contextual de la información contenida en el conjunto de los medios de prueba, constituyen la materia de la argumentación del recurso que se cimenta en los errores sobre la conformación de las premisas fácticas.

(...)

Las reglas de la experiencia derivadas de nuestro contexto social indican que, por lo general, los miembros del núcleo familiar y las amistades cercanas a la pareja, son las personas más idóneas para declarar acerca de las condiciones en que se dio la convivencia de los compañeros, pues nadie mejor que ellos perciben o presencian las vicisitudes que surgen en el seno de la unión marital. Y entre los miembros de la parentela, son las madres de los compañeros, precisamente, las que más acostumbran estar pendientes del diario vivir de sus hijos, siendo frecuentes sus visitas al hogar de la pareja, sus llamadas telefónicas y, en fin, sus métodos de búsqueda de información acerca de las intimidades de la relación.

Tales reglas de la experiencia no tuvieron su excepción en este caso y, por el contrario, en él encontraron su confirmación cuando la señora Graciela Támara Gutiérrez manifestó que visitaba el hogar de su hija, yerno y nietos con bastante frecuencia: *“dos o tres veces por semana”*»⁹. (He resaltado)

2.17- Como lo dijo la Honorable Corte Suprema de Justicia en un ámbito diverso al presente, pero que acá sirve para ilustrar cómo ese Tribunal ahora de ningún modo puede patrocinar ni siquiera el menor viso de **mala fe**,

«la separación de hecho, implica una aceptación libre que no puede guarnecer soluciones injustas o enriquecimientos incausados, **defendiendo la existencia de una apariencia** (...) **sin que haya ejecución**

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia **SC18595** de 19 de diciembre de 2016, Radicación #73001-31-10-002-2009-00427-01, Ponente Ariel Salazar Ramírez.

material recíproca de los deberes y obligaciones (...), comportamiento que del todo excluye la convivencia. La total e irrevocable ruptura de la convivencia, **no puede engendrar con apoyo en puros formalismos incursión en la inequidad y en la mala fe** en el ámbito de la esfera patrimonial (...), permitiendo que uno de ellos se haga al patrimonio del otro, **defendiendo una hipotética** sociedad conyugal inexistente»¹⁰. (He resaltado).

3.- Todo esto en orden a que el Tribunal, al resolver la apelación, revoque el fallo en el punto especificado, que condena a la accionada solo por una cuarta (1/4) parte del total de ese mayor valor, **y, en su lugar, tal condena la imponga por el ciento por ciento de dicho aumento, o sea por \$437.132.000**, acorde con el dictamen pericial, más su correspondiente actualización monetaria desde la fecha de la misma pericia.

SEGUNDO REPARO: La accionada debe ser condenada al total de las costas

4.- Como de acuerdo con esta sustentación, lo demostrado en ella y lo probado en el proceso, el actor sale triunfante en la totalidad de sus pretensiones invocadas en la demanda, en términos de la ley (art. 365, CGdelp) la demandada, por ende, debe ser condenada a pagarle al actor el ciento por ciento de las costas en ambas instancias.

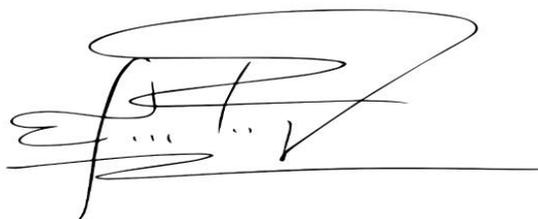
SOLICITUD

5.- Consecuente con lo demostrado en esta sustentación de la apelación, **pido** a ese Tribunal (i) revocar el fallo en el punto especificado, que condena a la accionada solo por una cuarta (1/4) parte del total del particularizado mayor valor, **y, en su lugar, imponerle a ésta tal condena por el ciento por ciento de dicho aumento, o sea por \$437.132.000**, como así está probado con el dictamen pericial aportado con la demanda, más su correspondiente actualización monetaria desde la fecha de la misma pericia, (ii) condenar a la accionada a pagar el ciento por ciento de las costas del proceso en las dos instancias.

Mis direcciones: Calle 36 #15-32, Oficina 906, Edificio Colseguros, de Bucaramanga, y esperanzarodriguez14@hotmail.com.

Mi teléfono: 316 751 83 86.

Atentamente,



ESPERANZA RODRÍGUEZ LÓPEZ
C. C. #37'944.526 de Socorro
T. P. #127.155 del C.S. de la J.

¹⁰.- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC4027 de 14 septiembre 2021, Radicación #11001-31-03-037-2008-00141-01, Ponente Luis Armando Tolosa Villabona.