

Bucaramanga, Mayo 23 de 2023

Doctor  
**ANTONIO BOHORQUEZ ORDUZ**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA**  
Ciudad

**PROCESO:** VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO  
**DEMANDANTES:** OSWALDO SANABRIA CARRASQUILLA Y OTROS  
**DEMANDADOS:** GUILLERMO ACUÑA CRUZ,  
**RADICADO:** 680013103010-2019-00361-00 (322/2023)

**GUSTAVO VILLAMIZAR MOTTA abogado con T.P. No. 78309**, apoderado de los demandados iniciales en el proceso de la referencia, calidad acreditada y reconocida, me permito sustentar el recurso de apelación presentado contra la sentencia de primera instancia proferida el pasado 21 de abril por el señor Juez décimo civil del circuito. Como ya lo expresamos en el momento de presentar los reparos y solicitar adición de la sentencia, justamente para dar cumplimiento a la efectividad de la misma, volviendo las cosas al estado original, con ocasión de la declaratoria de oficio de nulidad de contrato de promesa de compraventa, nuestra sustentación se refiere a lo siguiente:

1. Al haber declarado de oficio el señor Juez, la Nulidad del contrato de promesa de compraventa, da derecho a las partes para ser restituidos al mismo estado en que se hallaren, si no hubiese existido el acto o contrato nulo. Y frente a las restituciones el artículo 1746 del C.C. establece como se harán mutuamente. Dice este artículo:

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

*En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluntarias, tomándose en consideración los*

*casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.*

2. Entonces se refiere nuestra inconformidad con la restitución de frutos ordenada por el Despacho en cuanto corresponde a mis representados como promitentes vendedores y lo que hubieren podido percibir, para lo cual se tomó como fecha para la restitución, LA CONTESTACION DE LA DEMANDA EL DIA 1 DE JULIO DE 2020, estando perfectamente demostrado que **LA ENTREGA DEL BIEN SE REALIZÓ DESDE EL DÍA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017.** Esta fecha fue aceptada por los promitentes compradores y no ha sido objeto de ninguna discusión. No plantea el fallo del señor Juez, las razones por las cuales, habiéndose entregado el inmueble desde esta fecha, simplemente se toma la fecha de la contestación de la demanda, sin ninguna fundamentación al respecto, olvidando que los frutos que hubieran podido percibir mis poderdantes no están sujetos a contestar la demanda. No podemos olvidar que los bienes entregados tienen vocación agrícola y ganadera, son productivos de ingresos y/o rentas y está demostrado, porque los mismos demandantes iniciales lo aceptaron y lo manifestó el testigo, se realizó una actividad productiva relacionada con la cría y levante de búfalos, para lo cual había sido adquirida la finca.

Sabemos que la Ley no ha establecido específicamente las consecuencias que se producen cuando se ordena la restitución de la cosa al verdadero dueño, pero obvio es que dada la declaratoria de oficio de la nulidad, debe conllevar como lo señala el artículo 1746 transcrito, a que se restituyan *al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*. Estas prestaciones mutuas deben ser entendidas bajo principios de equidad y reparación y, por consiguiente, no es dable en el presente caso, emplear un límite temporal a partir del cual se debe hacer la restitución mutua. Podemos observar que la sentencia, no explica las razones por las cuales plantea que los frutos a favor de mis representados se entreguen solamente a partir de la contestación de la demanda y no desde la entrega real y efectiva de los inmuebles que fueron explotados por los demandantes iniciales.

Lo que podemos observar es que el señor Juez señala que, como consecuencia de la nulidad declarada de oficio, ordena volver las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el contrato, pero consecuentemente hace nugatoria su decisión de nulidad, cuando afirma que los frutos solamente se reconocen desde la contestación de la demanda, como si desde la entrega de la finca, no se hubiera realizado una explotación que ya está reconocida en el proceso.

Nosotros NO ESTAMOS RECLAMANDO QUE, COMO POSEEDORES DE BUENA FE, LOS ADQUIRENTES DE LOS BIENES RESTITUYAN LOS FRUTOS PERCIBIDOS ANTES DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA. No señor Magistrado, esos frutos no son objeto de reclamación, en cuanto se refiere a lo obtenido por la explotación en la cría, engorde y levante de búfalos, que fue la actividad industrial para la cual fue adquirida la finca como lo manifestaron los adquirentes en las declaraciones de parte que fueron rendidas. Lo que estamos señalando es que se cumpla el fallo del señor Juez, en el sentido de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el contrato nulo, para lo cual el señor Juez determinó la cuantificación.

Sabemos y está demostrado el aprovechamiento comercial e industrial con búfalos de la finca, pero no estamos pidiendo un reconocimiento de los frutos recibidos por dicho concepto. Lo que observamos es que a quienes han usufructuado la finca, no solamente percibieron frutos por el aprovechamiento, que no estamos pidiendo, sino que adicionalmente no pagan a los propietarios de la finca ni siquiera lo que les hubiera costado el arrendamiento de unos predios para su desarrollo industrial mediante cría de búfalos. Los frutos entonces, deben ser reconocidos desde el momento en que se hizo entrega de los inmuebles a los adquirentes y obtienen beneficio económico por la explotación de bienes ajenos y mis poderdantes obviamente dejaron de explotarlos.

3. También en este aspecto, debemos tener en cuenta que, en relación con la restitución de los frutos, equivocadamente tomados desde la contestación de la demanda, el señor Juez, descuenta lo que considera que de conformidad con el o inciso final del artículo 964 serían los gastos ordinarios lo que se hubiese invertido para producir los frutos en relación con fumigar, desmontar, mantener los pastos, sembrar, etc.

Consideramos que no se puede descontar esta suma, porque correlativamente observamos en el fallo que se señala que no se pudo determinar cuál era el monto de los que correspondía al costo para RECUPERAR, FUMIGAR, DESMONTAR Y SEMBRAR PASTOS, cuando niega este reconocimiento a los inicialmente demandados, señores Acuña.

ES DECIR, CUANDO SE REFIERE A LOS FRUTOS QUE SE RECONOCEN, SEÑALA QUE CORRESPONDEN AL 30 DE LO QUE ESTÁ RECONOCIENDO QUE ERA LO QUE COSTARÍA PRODUCIR LOS FRUTOS POR EFECTOS DE MANTENIMIENTO DE LOS PASTOS. PERO CUANDO VA A RECONOCER EL DETERIORO DE LA FINCA A FAVOR DE LA FAMILIA ACUÑA, NO RECONOCE ESE VALOR O PORCENTAJE QUE HA DETERMINADO.

No podemos olvidar que está perfectamente aceptado y demostrado que la finca se encontraba deteriorada como lo manifestó expresamente el señor SIZA, testigo a quien se reconoce toda la credibilidad y el señor Juez lo afirma sin discusión, pero señaló que no se podía determinar cuánto costaba recuperar esos pastos. **ENTONCES NO SE PUEDE RECONOCER UN VALOR PARA SEMBRAR Y RECUPERAR SOLO CUANDO SE DESCUENTAN EN LOS FRUTOS Y NO CUANDO SE DETERIORA LA FINCA.** El deterioró también es aceptado por los demandantes, cuando en los interrogatorios expresamente señalaron que no habían invertido desde el año 2018 ningún dinero por los supuestos incumplimientos de la familia Acuña.

4. Otro aspecto merecedor de reparo, es el relacionado con el pago de MEJORAS reconocidos a los demandantes iniciales, por concepto de supuestas vías internas y la realización de represas. Siempre hemos manifestado y los reconocieron los testigos y la misma familia Sanabria demandante, que no se invirtieron dineros en el mantenimiento de la finca. Aunque solicitaron el reconocimiento de esas supuestas mejoras, es **PERFECTAMENTE CLARO QUE LAS SUPUESTAS VIAS INTERNAS Y REPRESAS, NO CONSTITUYERON NINGUNA MEJORA** y menos que hoy existan como tales.

En los testimonios recaudados y de manera específica el señor Mauricio Siza y los interrogatorios de parte, quedó demostrado que las supuestas represas se hicieron sin ningún permiso o autorización de autoridad competente, **ES DECIR, SON SUPUESTAS MEJORAS ILEGALES.** Quedó demostrado que los inmuebles prometidos en venta, no solamente tenían suficiente agua por lo cual no era necesario acudir a un represamiento, sino que esos predios abastecen de agua al municipio de Suaita.

En conclusión, y de acuerdo con el testimonio, las supuestas represas se hicieron, **CON EL FIN EXCLUSIVO DE SERVIR A LA ACTIVIDAD ECONOMICA DE LOS ADQUIRENTES**, como era poder permitir que los búfalos llevados a los inmuebles pudieran permanecer allí que es su hábitat. No fue entonces para el beneficio de la finca, sino para el mantenimiento de búfalos como actividad de los adquirentes. Se demostró también testimonialmente y por los interrogatorios de parte, que una de esas represas incluso, fue arrastrada por la corriente y derribó un puente de la finca.

Frente a vías internas, el Despacho pasó por alto que el señor Mauricio Siza un testigo con total credibilidad como fue reconocido, señaló que efectivamente se había intervenido la finca, **pero que no se hicieron las obras complementarias que requieren este tipo de obras, que se hicieron sin ninguna a INGENIERÍA Y QUE HOY NO EXISTEN, LO CUAL SE COMPLEMENTA CON LO**

MANIFESTADO POR LOS PROPIOS ADQUIRENTES DE LOS INMUEBLES QUIENES MANIFESTARON EXPRESAMENTE QUE NO HABÍAN VUELTO A INVERTIR NINGÚN DINERO DESDE EL AÑO 2018 POR EL SUPUESTO INCUMPLIMIENTO DE MIS PODERDANTES.

Indudablemente si no se invirtieron dineros como lo aceptaron y como lo señaló el señor Siza, hoy esas SUPUESTAS OBRAS INTERNAS NO EXISTEN Y POR LO TANTO NO CORRESPONDE A NINGUNA MEJORA A LOS INMUEBLES. En la sentencia se citan obviamente los artículos 965 y 966 del C.C. para el reconocimiento de mejoras, para lo cual debemos reiterar que no estamos en presencia de EXPENSAS NECESARIAS, porque no se trata de dineros invertidos en la conservación de los inmuebles, no son obras con un resultado material permanente, precisamente porque no fueron hechas técnicamente y menos legalmente obteniendo los permisos necesarios, sino que hoy no existen, ni eran requeridas en los inmuebles. No se trata tampoco de MEJORAS UTILES en el sentido de que no aumentaron en su momento y menos hoy cuando no existen, el valor de los inmuebles. No pueden ser condenados mis representados al pago de unas supuestas mejoras inexistentes y menos condenados a pagar OBRAS ILEGALES que fueron realizadas y que por no hacerles mantenimiento hoy no existen como un valor agregado a los inmuebles. Fueron realizadas simplemente para la actividad pecuaria relacionada con búfalos como lo aceptaron los propios demandantes.

5. Finalmente, como lo manifestamos al concretar los reparos contra la sentencia, se refiere a que el señor juez ordena de oficio volver las cosas a su estado original, respetando principios de equidad para lo cual establece unas restituciones. lo que olvidó el señor juez y debe adicionarse, es que se ordene la entrega a paz y salvo de los inmuebles, por concepto de impuesto predial correspondiente a los años durante los cuales los adquirentes los tuvieron en su poder y los usufructuaron, es decir desde septiembre de 2017 hasta el momento en que se haga la entrega de los inmuebles.

Indudablemente estamos en presencia de una omisión en el acápite resolutivo de un tema que requiere un pronunciamiento obligatorio, que Indudablemente no fue pedido porque la decisión de nulidad obedeció a una decisión de oficio por parte del señor Juez.

Partiendo de la apelación presentada por las dos partes, debe el Honorable Tribunal adelantar un ejercicio de confrontación entre la decisión de nulidad del contrato y la obligación del señor Juez de estudiar oficiosamente las restituciones mutuas. Estamos ante un punto que ha sido omitido por el señor Juez, por cuanto con base en la declaratoria de nulidad del contrato de manera oficiosa, para poder volver las cosas al estado inicial como si no hubiera existido



Gustavo  
Villamizar  
Motta

el contrato, es un punto que debió ser objeto de un pronunciamiento como restitución.

Esperamos señor Magistrado se despachen favorablemente nuestras pretensiones con ocasión de la apelación, por cuanto no es posible que se declare de oficio la nulidad ordenando volver las cosas a un Estado como si no hubiere existido el contrato, pero las restituciones permitan un enriquecimiento de los adquirentes, quienes siguen aprovechándose mediante la explotación comercial de un inmueble que no han cancelado.

Atentamente,

**GUSTAVO VILLAMIZAR MOTTA**  
**C.C. 91.230.739 T.P. 78.309 del C.S.J.**  
**TEL 3162932389**