

*Proceso: Ordinario de Resolución de Contrato.
Demandantes: MYRIAM PUENTES SÁNCHEZ.
Demandado: MANUEL BAUTISTA SUÁREZ
Radicación: 18001-31-03-001-2008-00127-01.
Discutida y Aprobada Acta No. 040.*

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
FLORENCIA SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

**MAGISTRADO PONENTE:
GILBERTO GALVIS AVE**

Florencia -Caquetá-, veintitrés (23) de junio de dos mil veintitrés (2023).

1.- OBJETO DE LA DECISIÓN:

Decide la Sala el recurso de APELACIÓN interpuesto por los mandatarios judiciales de las partes en contienda, contra la sentencia proferida el 14 de enero de 2011, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Florencia, dentro del proceso de cumplimiento de contrato, promovido por Myriam Puentes Sánchez, a través de apoderado judicial, contra Manuel Bautista Suárez.

2.- ANTECEDENTES:

La señora MYRIAM PUENTES SANCHEZ, a través de apoderado judicial legalmente constituido, promovió demanda de cumplimiento de contrato, contra el señor MANUEL BAUTISTA SUAREZ, formulando las siguientes pretensiones:

Que el vendedor Manuel Bautista Suárez, incumplió con la obligación pactada en el contrato de compraventa, de entregar un total de 8.000

metros cuadrados a favor de la compradora Miryam Puentes Sánchez, y que como consecuencia de ello, se ordene al señor Bautista Suárez, reconocer o compensar en dinero, a favor de Miryam Puentes Sánchez, el precio o el valor del área faltante, conforme al dictamen que se recaude en el transcurso del proceso.

Reclama igualmente, que en la eventualidad que se determine compensar en dinero las hectáreas faltantes, se le apliquen intereses moratorios y la indexación, en aras del principio de reparación integral, consagrado en el artículo 16 de la Ley 446 de 1998.

Como presupuestos de sus pretensiones expone la demandante, en resumen, predica que el día 03 de septiembre de 2007, entre Manuel Bautista Suárez y Myriam Puentes Sánchez, suscribieron la escritura pública No. 3.104 protocolizada en la Notaría Primera de esta ciudad, respecto del predio rural denominado Villa Leidy, ubicado en la vereda “Caldas”, jurisdicción del municipio de Florencia, Caquetá, identificado con matrícula inmobiliaria 420-64182, con un área aproximada de ocho mil metros cuadrados.

Que en la cláusula tercera de la mencionada escritura, se pactó: *“Que el precio de esta venta es la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (120’000.000) pagaderos así: la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (36’000.000) Moneda corriente, que el vendedor declara haber recibido a su entera satisfacción de manos de la compradora; y la suma de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (84’000.000) moneda corriente, que pagará con el producto del préstamo que le tiene aprobado el banco BBVA COLOMBIA S.A. sucursal de Florencia. Que en definitiva, el precio real, no fue \$120’000.000 sino \$110’000.000.”*

Que la demandante con posterioridad se percató y verificó, que el área de terreno entregada en venta, por el señor MANUEL BAUTISTA SUAREZ, es muy inferior a la pactada en la mencionada escritura pública.

Que el 08 de octubre de 2007, contrató al topógrafo JORGE E. ROVECHY SEVERICHE, para efectos de que midiera el área de terreno del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 420-64182, verificando que no mide los 8.000 mts, sino que, solamente mide 4.930 metros cuadrados, lo que arroja una significativa diferencia de: 3.070 mts, agregando que dicho topógrafo no tuvo en cuenta dos situaciones: 1. Los 30 mts del cauce del río, y, 2. La zona de retiro o franja de reserva de la vía 30 mts, contabilizados desde la mitad del ancho de la carretera Orrapihuasi - Florencia.

Que en realidad la franja de terreno o el área total enajenada, queda reducida a la mínima expresión, y por consiguiente se impone ya sea la reducción proporcional del predio, o que el vendedor MANUEL BAUTISTA SUÁREZ, complete el área a que refiere la escritura pública 3.104 del 13 de septiembre de 2007.

Que el 08 de octubre de 2008 ante la Cámara de Comercio de esta ciudad, se realizó la respectiva audiencia de conciliación prejudicial, sin que se llegara a ningún acuerdo.

3.- ACTUACIÓN PROCESAL:

Presentada la demanda, fue sometida a reparto el 05 de noviembre de 2008, correspondiéndole su conocimiento al Juzgado Primero Civil del Circuito de Florencia, quien por auto del 10 de noviembre siguiente -fl 21 cuad 1-, la admitió por cumplir con los requisitos de ley y dispuso la notificación a la

parte demandada, quien a través de apoderado judicial contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones y además solicitó pruebas (fls.35-42 cuad. Ppal No 1);

El demandado respecto a los hechos esgrimió que el 1°, 2° y 8° son ciertos, que el hecho 4° es totalmente falso, pues la demandante conocía y tenía pleno conocimiento que dicho terreno no contaba con los ocho mil metros cuadrados que estipula la escritura, referente al hecho 5°; que no les consta la contratación del señor perito, ni que el terreno mida la cantidad de 3.070 metros, solicitando que se pruebe. Ya en relación a los hechos 6° y 7° manifestó que no son hechos que uno es una valoración de derecho y el otro una pretensión.

De igual forma propuso como excepción de mérito la que denominó “BUENA FE EXENTA DE CULPA POR PARTE DEL VENDEDOR e INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR POR CONOCIMIENTO DE LA COMPRADORA DEL ÁREA DE TERRENO DEL BIEN ENAJENADO”, y cualquier otra que resulte probada y que la ley permita declararla de oficio.

Posteriormente el día 25 de junio de 2009 se llevó a cabo audiencia de saneamiento del proceso y fijación del litigio, en la que en primer lugar se instó a las partes para que conciliaran sus diferencias, espacio en el que manifestaron que no les asistía ánimo conciliatorio. Seguidamente la Juzgadora de instancia aprovechó la presencia de las partes en litigio para recepcionar los interrogatorios.

Posteriormente, se continuó con la etapa de saneamiento del proceso, la fijación de los hechos y excepciones de mérito, ciñéndose a lo expresado por ellos en el texto de la demanda y a su contestación.

Mediante interlocutorio del 15 de julio de 2009 se decretaron las pruebas pedidas por las partes, concediéndose tal carácter a las que militan a folios 06 a 14 del cuaderno No. 1, decretándose otras de oficio, testimonial, interrogatorios de parte y prueba pericial.

Practicadas las pruebas, cerrado el debate probatorio y las alegaciones, el Juzgado Primero Civil del Circuito, dirimió el litigio en sentencia del 14 de enero de 2011.

4.- LA SENTENCIA APELADA:

El Juzgado de primera instancia, mediante fallo calendado el 14 de enero de 2011, resolvió declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas por el apoderado del extremo pasivo y en su lugar declaró el incumplimiento del vendedor en el contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 3.104 del 03 de septiembre de 2007, celebrado entre los señores MANUEL BAUTISTA SUÁREZ y MYRIAM PUENTES SÁNCHEZ, respecto del predio rural denominado VILLA LEIDY, identificado con matrícula inmobiliaria 420-64182, con una extensión de 8.000 M2, por valor de \$110'000.000; en tanto que solo entregó un área útil de 2.163,38 M2.

Como consecuencia de lo anterior ordenó al demandado MANUEL BAUTISTA SUÁREZ, a: restituir a la demandante MYRIAM PUENTES SÁNCHEZ, el valor de \$13'357.527,211 que corresponde al predio del área faltante, actualizado al 30 de diciembre de 2010. La corrección monetaria posterior de dicha suma, hasta que se haga efectivo el pago y b) reconocer intereses moratorios legales de carácter civil (6% anual) a partir del 04 de septiembre de 2007, hasta que se materialice el pago.

El a-quo funda su determinación bajo el argumento que en este caso no existe vacilación sobre la obligación principal de la compradora, que no es otra que el pago del precio pactado, que por su parte la obligación del vendedor consistía en entregar la cosa en los términos convenidos, y según el experticio rendido por el auxiliar de la justicia designado en este asunto, no fue cumplida por el señor BAUTISTA SUÁREZ, máxime cuando el perito precisó que el área global del inmueble corresponde a 5.689.18 M2, incluidos los corredores del rio hacha y la vía nacional, los que al descontarse reducen aún más la superficie del inmueble a un espacio útil de 2.619.18 M2, y adicionalmente que deben sustraerse los 455.80 M2, que el vendedor se reservó para sí, lo cual se constata en el contrato de promesa de compraventa, todo lo cual se evidencia con mayor claridad en el plano que obra a folio 61 del cuaderno No. 2.

Precisa el funcionario de primer grado que bajo ese contexto, y teniendo en cuenta que el artículo 1884 del Código Civil, dispone que: *“el vendedor es obligado a entregar lo que reza en el contrato”*, por ello estiman que es válida la pretensión de la actora, quien procura mantener su condición de dueña del bien, pero dada las circunstancias antes referidas, solicita se declare no cumplido el contrato por parte del señor MANUEL BAUTISTA SUÁREZ, y como consecuencia de ello se le ordene reconocer o compensar en dinero, el precio o valor del área faltante, a su favor, aplicando sobre la suma de dinero que resulte, intereses moratorios e indexación, con fundamento en el principio de reparación integral, consagrado en el artículo 16 de la Ley 446 de 1998.

Precisa, que de acuerdo con el dictamen pericial que rindió el auxiliar de la justicia designado por el Juzgado, el objeto de la Litis presenta dos áreas: a) un área útil de recreación igual a 2.163.38 M2, con un área global de 4.674.66 M2 b) un área independiente, separada por cerco de púa de

455.8 M2, para un área global de 1.014.52, que según información pertenece al señor MANUEL BAUTISTA SUAREZ y no hace parte de los 8.000 M2 de la compra de la escritura No. 3.104 del 03 de septiembre de 2007.

El aquo luego de precisar lo anterior, determinó que se tendría en cuenta la No. 1, la cual presenta un área útil de 2.163.38 metros cuadrados, área que al descontarse de los 8.000 metros cuadrados pactados en la escritura pública, arroja un faltante de 5.836.62 metros cuadrados.

5.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Los apoderados de ambos extremos procesales, dentro del término legal, interpusieron y sustentaron el recurso de APELACIÓN, contra el aludido fallo y radicaron su inconformidad en los argumentos que se sintetizan a continuación:

Del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante

Controvierte la decisión de primera instancia bajo el argumento de que la misma es injusta e ilegal, ya que muy a pesar de aceptar y reconocer que hace falta una considerable extensión o área de terreno, que conduce al juzgado a declarar el incumplimiento por parte del vendedor, respecto del contrato de compraventa que tenía por objeto 8.000 M2 por un valor de \$110'000.000, en tanto que sólo entregó un área útil de 2.163 metros cuadrados, inexplicablemente culmina ordenando al demandado a restituir a la actora \$11'673.240, que corresponde al precio del área faltante, suma que actualizada al 30 de diciembre de 2010 asciende a \$13'357.527,211; y que se reajustará a partir de esa fecha hasta que se haga efectivo el pago.

Considera que las decisiones judiciales, no solo debe ser en apariencia justas, sino que en la realidad deben serlo. Afirma que en el caso que nos ocupa, si la compradora pagó la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (110'000.000) por un total de OCHO MIL METROS CUADRADOS (8.000 M²), habiendo entregado el vendedor solo un área de DOS MIL CIENTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2.163 M²) ello significa un faltante de CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (5.800 M²) todo lo cual implica que al combinar y aplicar las fórmulas de aritmética pura, con los principios elementales que rigen la resolución de los contratos y las restituciones mutuas, se debe ordenar al vendedor MANUEL BAUTISTA SUÁREZ, restituir a favor de la compradora MYRIAM PUENTES SÁNCHEZ, la suma de OCHENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$80'258.750) toda vez que ella pagó CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110'000.000) por un total de OCHO MIL METROS CUADRADOS.

De tal manera que el precio base para determinar u ordenar el reembolso o restitución del valor equivalente al área de terreno faltante, no puede ser otro que: el precio pactado y pagado por la compradora MYRIAM PUENTES SÁNCHEZ, a favor del vendedor MANUEL BAUTISTA SUÁREZ, ya que adoptar otro criterio, desembocaría en decisión injusta, ilógica, contraevidente e ilegal.

Del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada

El recurrente de la parte pasiva argumenta que los medios exceptivos planteados están orientados bajo la preceptiva de la buena fe exenta de culpa por parte del vendedor e inexistencia de incumplimiento del vendedor por conocimiento de la compradora del área de terreno del bien

enajenado, que salvo mejor criterio, no fueron abordados a profundidad a la luz del artículo 83 de la Constitución Política, 769 del Código Civil y 871 del Código de Comercio, amén de no considerarse que conforme al Código Civil, existe una regla superior para la interpretación de los contratos ya que conocida claramente la voluntad de las partes, ésta es la base para hacerlos operar independientemente del tenor literal de las palabras así estén éstas documentadas.

De lo anterior considera que no se dio alcance real al contrato privado de promesa de compraventa que recoge en esencia lo pactado interpartes en desarrollo del principio de la autonomía de la voluntad de éstas y que precisa en forma pormenorizada, cuál era en concreto el área que se prometía transferir ya que en este se señaló de manera clara como estaba determinado por cada uno de sus costados. Y estas medidas acordadas entre compradora y vendedor evidencian cuál era en realidad la señalada extensión de lo prometido en venta y quiénes los colindantes del área que se desmembraba de una de mayor extensión y en tales términos el que se efectivizara la entrega de lo negociado a la compradora sin existir reparos de su parte.

Además infiere, que si en el documento público no se explicitó ante el notario que el documento privado que vinculaba a las partes quedaba modificado respecto a la extensión, cabida o área que se transfería, es de colegir que así la escritura sea un acto subsiguiente y consigne un área mayor a la del documento inicial, bajo tal referente no puede el operador jurídico desconocer el acuerdo base de la negociación ya que éste es medio probatorio idóneo para calificar en esencia cual fue la voluntad negocial interpartes y que conciliado los dos documentos, así sea uno público y otro privado, su calificación conjunta la que era mandatoria, podía llevarle a una real dispensación de justicia material.

Aduce, que es entendible que si el vendedor entregó a la compradora un área de terreno debidamente alindado teniendo como soporte el documento gestor del acuerdo interpartes y del cual se desprende el acto escritural consensuado para facilitar el otorgamiento de un crédito garantizado con hipoteca y el demandado dejó ejercer el derecho de posesión a la demandante desde el momento mismo en que firmaron el documento privado tantas veces mencionado, es de inferir que esos actos objetivos de entrega, posesión real y material en nombre propio, correspondían a lo acordado entre los hoy sujetos activo y pasivo de la acción y esto explica de manera clara, objetiva, razonada y cierta, no solo la buena fe del demandado sino el cumplimiento contractual respecto de las obligaciones contraídas.

De igual forma manifiesta que debió haberse considerado, además, que si la demandante recibió el área transferida a entera satisfacción y si durante más de un mes ejerció la posesión real y material en nombre propio y ningún reclamo hizo al demandante sobre el acto negocial privado y de manera especial, no cuestionó lo relativo al metraje adquirido, ello comportaba a la luz de la razón y la buena fe su aceptación tácita y su conformidad respecto el acto negocial tantas veces resaltado.

Por último y como petición subsidiaria, solicita que se confirme la sentencia, pero dejando sin efecto lo reconocido en el aparte b) del punto TERCERO de la decisión, esto es lo referente al reconocimiento del pago de intereses moratorios legales de carácter civil, (6% anual), que se señaló y a partir del 04 de septiembre de 2007 y hasta cuando se materialice el pago del dinero que se debe restituir, esto es, la suma de \$13'357.527,211 porque ya esta cifra corresponde al precio del área faltante, teniendo como referente el contrato contenido en la escritura pública que sirvió de fundamento a la acción y tales valores están actualizados al 30 de

diciembre de 2010. Luego esta es la fecha que se debe tener en cuenta para la liquidación de intereses conforme al ordenamiento judicial.

Solicita la confirmación de la sentencia, en lo referente a la compensación en dinero de los metros de tierra faltantes, en razón a que este valor fue determinado teniendo en cuenta el dictamen pericial rendido en este asunto, ya que si este experticio resaltó que solo se entregó a la compradora un área útil de 2.163,38 metros cuadrados y no los 8.000 metros cuadrados que se prometió vender, esto quiere decir que había un faltante de 5.836,62 metros cuadrados, y como el mismo dictamen reza que una hectárea vale \$20'000.000, se tendría que el metro vale \$2.000 ya que aquella tiene 10.000 metros, lo cual significa que la liquidación matemática frente al área faltante arroja como resultado la suma de \$11'673.240, suma ésta que actualizada a 30 de diciembre de 2010 arroja un valor final a pagar por parte del demandado de \$13'357.527,211. Asegura que dicho valor fue reconocido por el juzgado y solo a él está obligado el demandado porque tiene como soporte un dictamen pericial en firme que es la base para resolver la compensación dineraria solicitada por el apoderado de la demandante en el acápite PRETENSIONES DE SU DEMANDA.

Remata solicitando que se adicione la sentencia en el sentido de que se oficie a la Notaría Primera del Círculo de Florencia, para que aclaren los términos de la Escritura Pública No. 3.104 del 03 de septiembre de 2007, en el sentido de señalar que el área real transferida por MANUEL BAUTISTA SUÁREZ, como vendedor a MYRIAM PUENTES SÁNCHEZ, como compradora, es la de 2.163,38 metros cuadrados y no la de 8.000 metros que aparecen referenciados en el mencionado acto escritural, y de igual forma para que se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, para que se haga anotación aclaratoria en el folio de matrícula inmobiliaria No. 420-64182, conforme a los términos precedentes, esto es

que lo transferido por el señor BAUTISTA SUÁREZ a la señora PUENTES SÁNCHEZ, corresponde única y exclusivamente a 2.163,38 y no 8.000 metros como aparece en la escritura pública ya mencionada la cual se debe corregir.

6.- ACTUACIONES EN SEGUNDA INSTANCIA:

Allegado el expediente a este Tribunal, por reparto que se realizó el 07 de marzo de 2011, mediante auto del 11 de abril de 2011 se admitió el recurso y luego por decisión del 01 de junio siguiente, le corrió traslado a las partes por el término de cinco (5) días para presentar los alegatos con fundamento en el artículo 360 del C.P.C., quienes guardaron silencio al respecto.

7.- CONSIDERACIONES DE LA SALA:

Es verdad suficientemente averiguada que, la norma general en materia de contratos, es que las estipulaciones consignadas en los mismos, son las que orientan la conducta de sus intervinientes, con lo cual se pregona el principio de la libertad de estructuración en el contenido de los contratos; imperando, en principio, la iniciativa individual en la celebración de las convenciones, hasta tal punto que si no se contravienen la Constitución política y las leyes de orden público, constituyen una verdadera ley para las partes (artículos 15, 16 y 1602 del Código Civil). De la misma manera, las estipulaciones acordadas informan en cada caso en particular las obligaciones y derechos de los que conforman la relación jurídico - sustancial. Sólo a falta de ellas, se recurre a las normas del Código Civil (o del de Comercio, según la naturaleza del contrato), las que vienen a ser supletivas de la voluntad de los contratantes.

7.1. Problema jurídico.

Corresponde a la Sala determinar si en este caso concreto, existió incumplimiento de la parte demandada respecto del contrato de compraventa celebrado con la demandante, el cual fue elevado a escritura pública No. 3104 de fecha 03 de septiembre de 2007, y si del mismo modo está en la obligación de compensar en dinero el área faltante tal y como se finiquitó por el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, la primera instancia.

7. 2. Caso concreto.

Pretende la demandante que se declare que el demandado incumplió la obligación pactada en la cláusula primera de la escritura 3104 del 03 de septiembre de 2007, esto es, la de entregar el total de 8.000 metros cuadrados, y que, en consecuencia, se le condene al cumplimiento de la convención, compensando en dinero el precio o valor del área faltante conforme al dictamen que se practique en el proceso.

Como primera medida observa la Sala que efectivamente entre las partes se celebró un contrato de compraventa sobre el predio rural denominado Villa Leidy, ubicado en la vereda “Caldas” del municipio de Florencia – Caquetá-, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 420-64182, con un área de 8.000 metros cuadrados por un precio de \$120.000.000, según se desprende de las cláusulas primera y tercera de la escritura pública No. 3.104 del 03 de septiembre de 2007, corrida en la Notaría Primera del Circulo de Florencia –Caquetá- y de la cual surgen los elementos estructurales del contrato que exigen los artículos 1849 y 1857 del Código Civil. Además, se dio cumplimiento a la solemnidad contenida en el artículo 756 de la misma codificación, al inscribirse la escritura pública en el folio de matrícula correspondiente para el perfeccionamiento de la tradición.

Así pues, precisada la existencia del contrato de compraventa celebrado entre las partes, en orden metodológico corresponde indagar sobre el cumplimiento de las obligaciones nacidas de dicho contrato, centrándonos entonces en lo atinente a la extensión del terreno de la que se duele la demandante no se entregó en su totalidad, pues se dice en el hecho 5 de la demanda que se pactó la entrega de 8.000 metros cuadrados según la cláusula primera de la escritura ya mencionada, pero que el terreno mide solo 4.930 metros cuadrados, existiendo una diferencia de 3.070 metros cuadrados, ello sin tener en cuenta que debe quedar una franja paralela al margen de los ríos de 30 metros de ancho, además de los 30 metros que corresponde a la franja de reserva que se han de contabilizar desde la mitad del ancho de la carretera Orrapihuasi - Florencia sector depresión El Vergel Florencia.

Para despejar los interrogantes en torno a si las zonas de reserva hacen parte del predio objeto de compraventa, delantadamente ha de señalarse a manera de ilustración, que el artículo 177 del Decreto 190 de 2004, define las zonas de reserva vial como, las franjas de terreno necesarias para la construcción o la ampliación de las vías públicas, que deben ser tenidas en cuenta al realizar procesos de afectación predial o de adquisición de los inmuebles y en la construcción de redes de servicios públicos domiciliarios.

La afectación vial por su parte, es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo X de la Ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección ambiental.

Ahora, frente a la zona de reserva forestal también mencionada en la demanda, el Consejo de Estado ha sostenido que: *“Los propietarios de los predios declarados como Zonas de Reserva Forestal Protectora pueden realizar algunas actividades económicas sobre el bien, aunque estas se limiten al “aprovechamiento persistente de los bosques” (art. 2 Decreto 877 de 1976) y al uso habitacional. Por uso persistente el artículo 213 del Código de Recursos Naturales Renovables entiende: “Son aprovechamientos forestales persistentes los que se efectúan con la obligación de conservar el rendimiento normal del bosque con técnicas silvícolas que permitan la renovación del recurso”. Dicho uso se encuentra, sin embargo, limitado a la extracción de productos secundarios del bosque, es decir, no madereros. El aprovechamiento forestal solo es posible mediante la autorización o licencia por parte de la autoridad ambiental competente. De la misma manera el propietario puede vender el bien a quien esté interesado en adquirirlo para realizar la afectación al interés general. Se trata entonces de una limitación intensa de los derechos del propietario, pero no implica un vaciamiento del derecho de propiedad puesto que el ordenamiento jurídico mantiene un reducto de aprovechamiento económico del bien, bajo la figura de la autorización administrativa..”*¹ –Subraya la Sala.

Lo anterior está indicando que las zonas de reserva no se excluyen de la propiedad y por lo mismo, hacen parte del predio al que acceden, por lo que, frente al inmueble que ocupa la atención de la Sala, no puede calificarse su adquisición como un vaciamiento de la propiedad como lo sostiene el Consejo de Estado y por ahí con ese achaque entrar a descontar la tierra que hace parte de tales zonas, porque la propiedad permanece incólume, solo que susceptible de ser utilizada con fines de interés general. Por consiguiente, las franjas de terreno que fueron excluidas del área que delimitó el perito no resultan atinadas para ese

¹ SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA SUBSECCION A Consejero ponente: MAURICIO FAJARDO GÓMEZ PROCESO DE REPARACION DIRECTA Sentencia de nueve (9) de mayo de 2012.

efecto desde su percepción, porque las mismas hacen parte integral del predio materia de la convención.

Ahora bien, con el fin de guardar plena consonancia entre lo pedido en la demanda, la apelación y la decisión, habrá que finiquitarse esta controversia con sujeción a la cláusula primera del aludido convenio contenido en la escritura pública No. 3.104, celebrado el 03 de septiembre de 2007 en la Notaría Primera del Circulo de Florencia -Caquetá- en donde Manuel Bautista Suárez dijo vender a la demandante Miryam Puentes Sánchez el predio Villa Leidy de la vereda “Caldas” del municipio de Florencia con una extensión superficiaria de 8.000 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes linderos. Oriente, con Río Hacha; Occidente, con Carretera nacional Florencia-Neiva; Norte, con Manuel Bautista Suárez y Sur, con José Domingo Cante Orjuela y encierra; y en la cláusula tercera se estipuló como precio la suma de \$120.000.000, aunque el mismo haya quedado establecido finalmente, según expresión contenida en el hecho segundo de la demanda con verdaderos alcances de confesión, en la suma de \$110.000.000.

Por eso, importa esclarecer si el vendedor en realidad incumplió el contrato de compraventa al cual se refiere la demanda y para ello existe la necesidad de establecer con fundamento en el título escriturario contentivo de la compraventa, si las partes se refirieron a una venta por cabida o a una venta de cuerpo cierto. De la primera podemos decir, que corresponde a la venta de una superficie de terreno, que se hace solo en razón a su extensión, la cual por su carácter de cláusula accidental, debe quedar claramente expresada en el contrato, es decir, la ley no supone o presume la existencia de dicho pacto, precisamente porque el precio que paga el comprador debe ser en razón a la cabida fijada en el contrato; en tanto que de la segunda, la ley trae una presunción iuris tantum, o

presunción legal, al indicar que cuando la venta comprende un cuerpo cierto de un inmueble se puede suponer que el objeto de la venta se delimita con la descripción de linderos existente en la Escritura Pública, independientemente del área exacta que tenga, lo cual se colige del contenido del artículo 1889 del C. C.

De acuerdo a los conceptos señalados, podemos inferir, que cuando se hace una venta como cuerpo cierto con precisión de los linderos de la finca, son éstos los que fijan la extensión del terreno que debe ser entregada al comprador, con absoluta independencia de que en el contrato se hubiere estipulado su cabida y que dicha cabida fuere mayor o menor a la que fue expresada en el contrato, lo cual ofrece cierto aire aleatorio, pues su extensión simple y llanamente estará comprendida por los linderos descritos en el acto notarial, sin que tal expresión contradiga los postulados del artículo 1887 del C. C.- En síntesis, si en el contrato se hace referencia a una extensión de terreno, pero nada se dice que dicha venta es por unidad de medida, y si además, se estipula un precio general sin referencia, en consideración al metro cuadrado o a la hectárea de tierra vendida, sino de forma genérica, estando claramente delimitados sus linderos, la venta se entenderá haberse efectuado como cuerpo cierto.

De cara a esta precisa circunstancia ha dicho la Corte Suprema de Justicia lo siguiente: “...De acuerdo con ese sistema la sola mención de la cabida de un inmueble en un instrumento contractual de aquél tipo, de suyo no es equivalente ni tampoco encierra una "garantía de cabida" en el sentido que a esta expresión corresponde darle para los precisos efectos que consagra el artículo citado junto con los dos que le siguen en el código Civil (Artículos 1888 y 1889) toda vez que al tenor de estos preceptos, leídos y entendidos sin perder de vista el estrecho enlace que evidentemente entre ellos existe, una garantía de tal naturaleza no

puede considerarse configurada sino en tanto concurren tres condiciones, a saber: a) Que la cabida se señale en el contrato; b) Que con relación a ella sea fijado el precio y, en fin, c) Que los términos del negocio celebrado pongan de manifiesto que no fue intención de los contratantes renunciar al derecho de reclamar por diferencias entre la cabida real y la declarada.

*“Así, pues, para que exista la garantía en cuestión es indispensable que la extensión superficiaria del terreno, por voluntad expresa de las partes, se erija en elemento esencial del contrato, tomándola ellas por lo tanto como una calidad de la cosa que las ha inducido a celebrarlo, y ello ocurrirá cada vez que se la señale como factor determinante en el intercambio económico de valores acordado, por manera que si se trata por ejemplo de una promesa de compraventa o de una promesa de permuta estimatoria con saldo, que es por cierto el caso del que estos autos dan cuenta, tendrá que aparecer como una realidad incuestionable que aquella extensión fue fundamento de la fijación del precio (G.J. Tomo CLV, pág.188) y que, además, los interesados no declararon que a pesar de ello se abstendrán de formar cuestión por eventuales defectos o excesos de cabida. B1 criterio que en la materia resulta acertado no es, entonces, el que como corolario de un brillante estudio aquí sugiere el recurrente en casación, puesto que "... no es exacto afirmar -dice un renombrado escritor al comentar las disposiciones que en el Código Civil de Chile son iguales a los artículos 1887 a 1889 de la codificación*colombiana-que siempre que se hable de la cabida en el contrato, éste se celebre con relación a ella (..) pues según se dijo, la cabida puede señalarse muchas veces como un dato ilustrativo, de referencia, sin tener ninguna importancia. Si se aceptara la doctrina contraria de que siempre que se menciona la cabida la venta es con relación a ella, resultaría que para obtener que toda cláusula de un contrato produjera algún efecto, nos veríamos obligados a calificar de venta con relación a cabida todo contrato en que ésta se indicara, de modo que la venta jamás podría ser de cuerpo cierto cuando se señalara la cabida. Esto va contra el texto mismo de la ley pues tanto el inciso segundo del artículo 1831*

(Artículo 1887 del Código Civil Colombiano), como el artículo 1833 del mismo código (Artículo 1889 del Código Civil Colombiano) se ocupan del caso en que la venta, no obstante señalarse la cabida, es de cuerpo cierto a causa de que las partes no han atribuido ninguna importancia a esa cabida ..." y líneas atrás había expresado que no basta que se denote el espacio que tiene el predio rústico que va a ser objeto de enajenación; "... se requiere que esa mención sea indispensable para el señalamiento del precio, que manifieste que el contrato se celebra en atención a ese requisito. Si la cabida no se indica o si se indica por vía ilustrativa, sin darle el carácter de elemento decisivo del contrato, la venta es de cuerpo cierto, es una venta en bloc que no dará lugar a reclamo, puesto que la cabida no se ha tomado en cuenta para su celebración ..." (Arturo Alessandri Rodríguez. *De la compraventa...*, Tomo II, núms. 1070 y 1075).

"Resumiendo, y no cabe duda que como lo señaló con acierto el Tribunal en el fallo impugnado es esa y no otra distinta la doctrina jurisprudencial uniformemente aceptada desde antiguo en el país, si no es rotunda la prueba en poner al descubierto que la cabida está llamada a desempeñar una función preponderante en la economía del contrato, habida consideración de la "... primerísima y fundamental importancia ..." (G.J. Tomo CLII, pág. 210) que en este campo las partes de común acuerdo se propusieron darle, si no aparece con absoluta claridad que fue uno de los elementos decisivos para la concertación del negocio, tiene que prevalecer el concepto común y ordinario del "cuerpo cierto" y por ende, ante circunstancia semejante, no puede admitirse que exista una garantía convencional de cabida, situación esta que, se repite, es por entero excepcional y que, en el supuesto de no ser factible identificarla con el rigor que el sistema normativo comentado demanda, deben los juzgadores descartar, teniendo en cuenta, entre otras cosas, que como lo advierte otro tratadista cuya autoridad es también por todos reconocida, "... en muchos casos la indicación de la cabida se hace, no bajo esa consideración, sino apenas con el objeto de suministrar un dato adicional para la identificación del predio. Por ello pues el

inciso segundo comentado -aludiendo al inciso 2o del artículo 1887 del Código Civil- debe interpretarse en el sentido de que la expresión de la cabida apenas constituye un motivo para creer que esta fue la razón del negocio, creencia que puede ratificarse o desvirtuarse según el contenido del mismo contrato o de otros elementos de convicción ..." (César Gómez Estrada. Los principales Contratos Civiles. Primera Parte, Cap. VI, num. 47). Y la verdad es que muy a pesar de las protestas de quienes pretenden apoyarse en la letra simple y llana del referido inciso para sustentar puntos de vista contrarios, la ambigüedad se ofrece y por consiguiente queda excluida la garantía de la cual viene hablándose cuando en el contrato son indicados los linderos del predio cuya propiedad va a ser materia de transferencia y dicho inmueble se individualiza con suficiente exactitud aunque se señale igualmente una cabida aproximada, cuando la heredad se promete enajenar o se enajena "ad corpus" bajo unos linderos que allí mismo se puntualizan y, en fin, cuando se designan los linderos no obstante señalarse también su cabida, siempre que el precio no se haya fijado en atención a esta última, todo en el bien entendido que de conformidad con el artículo 1889 del Código Civil "... cuando se vende un inmueble designando claramente sus linderos, la venta debe entenderse que se hizo como de especie o cuerpo cierto y el vendedor queda obligado a entregar al comprador, sin alteración del precio, todo lo comprendido en l«_»s linderos, sea cual fuere la cabida del predio ..." (G.J. Tomos LVI, pág. 603, LXXXI, pág.399, y LXXXVIII, pág. 102).²

Resulta entonces incontestable, que las partes al momento de celebrar el contrato de compraventa del predio Villa Leidy ubicado en la vereda "Caldas" del municipio de Florencia, no determinaron con precisión si la venta se hacía por cabida conforme a las indicaciones dadas por la jurisprudencia de la Corte Suprema, limitándose a consignar aspectos generales del predio y del valor de la compraventa. En efecto, si bien

Sentencia de Casación Civil del 8 de agosto de 1994. Magistrado Ponente. Dr. CARLOS ESTEBAN JARAMILLO SCHLOSS

frente al primero de tales presupuestos se podría tener por satisfecho, esto es: “a) Que la cabida se señale en el contrato”, en virtud de que se estipuló en el mencionado convenio que el predio Villa Leidy constaba de 8.000 metros cuadrados, dicha información no se elevó con ese fin específico, sino únicamente con el propósito de suministrar un dato adicional a la venta, pues no podemos olvidar que las cláusulas accidentales, como ciertamente lo es la estipulación de la cabida, debe consignarse de manera expresa en el contrato, toda vez, que esa clase de estipulaciones por su carácter de accidentales no se presumen. Entretanto, los otros dos requisitos tampoco fueron cumplidos, pues frente al segundo, relativo a: b) Que con relación a la cabida sea fijado el precio, ninguna expresión en ese sentido se hizo por los contratantes, ya que como se dejó puntualizado los aspectos que envuelven la compraventa son de orden general sin determinar que el precio del inmueble se haya hecho en consideración a la extensión superficiaria ya mencionada, es decir, atendiendo el resultado de multiplicar el precio por el número de unidades de medida superficiaria que resulten, y en este caso concreto, el valor fijado por las partes con relación al predio rural denominado Villa Leidy, fue global no por metro cuadrado.

Y el último de los requisitos enlistados relativo a: c) Que los términos del negocio celebrado pongan de manifiesto que no fue intención de los contratantes renunciar al derecho de reclamar por diferencias entre la cabida real y la declarada, tampoco se verifica, comoquiera que en el instrumento público No. 3104 del 03 de septiembre de 2007 de la Notaría Primera del Circulo de Florencia, ninguna mención se hizo con relación a renunciar a la reclamación por la existencia de diferencias entre la cabida real y la declarada, ya que la única renuncia que allí se expresó está contenida en la cláusula cuarta de dicha escritura, pero fue respecto de la

condición resolutoria derivada de la forma de pago allí establecida y nada más.

Puestas en ese orden las cosas, para la Sala, el negocio que recoge la escritura No. 3104 del 03 de septiembre de 2007 lo fue como cuerpo cierto y no por cabida, y si ello es así, mal podía haberse declarado el incumplimiento de la parte vendedora con las consecuencias pecuniarias que fueron impuestas en la sentencia de primer grado, razón por la cual, habrá de declararse fundadas las excepciones que fueron planteadas por la parte demandada alusivas a la “Buena fe exenta de culpa por parte del vendedor e inexistencia de incumplimiento del vendedor por conocimiento de la compradora del área de terreno del bien enajenado”. Por lo demás, se estima por parte de la Sala, que no hay necesidad de examinar los demás medios de prueba que fueron recaudados en el curso de la primera instancia, en razón a que no ofrecen mayor ilustración para que con sujeción a ellos se pueda resolver el asunto, amén de que la decisión que aquí se profiere es de mero derecho y se ha tomado con fundamento en el análisis del contrato de compraventa en cuestión.

Se revocará la sentencia de primer grado, en su lugar, se negarán las pretensiones de la demanda y se impondrá la condena en costas de ambas instancias a la parte demandante en consonancia con lo previsto por el artículo 392-4 del C. P. C., advirtiéndole que la liquidación de costas se efectuará de manera concentrada por el Juzgado de primera instancia en los términos señalados por el artículo 393 ibídem.

DECISIÓN:

EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE FLORENCIA, CAQUETÁ-, SALA CIVIL FAMILIA LABORAL, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia objeto de apelación, proferida el 14 de enero de 2011, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Florencia. En su lugar, **DECLARAR** probadas las excepciones formuladas por la parte demandada, acorde con la anterior motivación.

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones de la demanda promovida por Myriam Puentes Sánchez, a través de apoderado judicial, contra Manuel Bautista Suárez, conforme se dejó consignado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas de ambas instancias a la parte demandante, y a favor del demandado con sujeción a lo prevenido en el artículo 392-4 del C. P. C., advirtiéndole que la liquidación de costas se efectuará de manera concentrada por el Juzgado de primera instancia en los términos señalados por el artículo 393 ibídem.

CUARTO: DEVOLVER la actuación al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

GILBERTO GALVIS AVE.

Magistrado Ponente.

MARÍA CLAUDIA ISAZA RIVERA.
Magistrada.

DIELA H.L.M. ORTEGA CASTRO.
Magistrada.

Firmado Por:

Gilberto Galvis Ave
Magistrado
Despacho 003 Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Florencia - Caqueta

Maria Claudia Isaza Rivera
Magistrada
Despacho 002 Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Florencia - Caqueta

Diela Hortencia Luz Mari Ortega Castro
Magistrada
Sala 001 Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Florencia - Caqueta

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: **b7a89dcda3f7dc61802756ffc59e03a8d7343c897607cd9ff19c0144a90013ba**

Documento generado en 23/06/2023 08:34:28 PM

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