

REPUBLICA DE COLOMBIA
 TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
 SALA CIVIL FAMILIA
 NOTIFICACION POR ESTADOS
 Art .295 C.G.P



Nro .de Estado 045

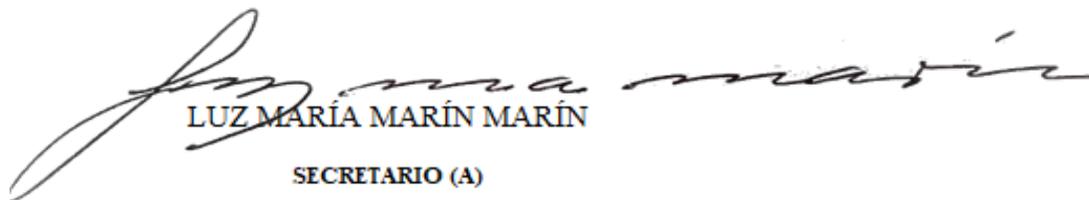
Fecha 22/MARZO/2022

Página: 1

Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05034311200120180006201	Verbal	GUSTAVO ALONSO JARAMILLO ANGEL	SOCIEDAD ALEJANDRIA SILVESTRE	Sentencia MODIFICA SENTENCIA APELADA. CONDENA PARCIALMENTE EN COSTAS A LA PARTE DEMANDADA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 22 DE MARZO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	18/03/2022			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN
05034311200120180006201	Verbal	GUSTAVO ALONSO JARAMILLO ANGEL	SOCIEDAD ALEJANDRIA SILVESTRE	Auto señala agencias en derecho FIJA EN \$1'500.000 AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 22 DE MARZO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	18/03/2022			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN
05042318900120180000101	Verbal	SERGIO LEON RIVERA SUAREZ	LUIS RUDERICO PALACIO URREGO	Auto pone en conocimiento DECLARA INADMISIBLE RECURSO DE APELACIÓN. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 22 DE MARZO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	18/03/2022			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN
05209318900120120016503	Ordinario	MARIA TERESA OSORNO VELEZ	CARLOS ADOLFO GONZALEZ ESCOBAR	Auto pone en conocimiento REPONE AUTO DEL 13/12/2021 Y CONCEDE RECURSO DE CASACIÓN. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 22 DE MARZO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	18/03/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05440311200120170015201	Verbal	MIGUEL ARCANGEL HINCAPIE	MARIA LUCIA QUINTERO GIRALDO	Sentencia confirmada CONFIRMA SENTENCIA APELADA. CONDENA EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 22 DE MARZO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	18/03/2022			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN
05440311200120170015201	Verbal	MIGUEL ARCANGEL HINCAPIE	MARIA LUCIA QUINTERO GIRALDO	Auto señala agencias en derecho FIJA EN \$1'000.000 AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDANTE. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 22 DE MARZO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	18/03/2022			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN
05837318400120200007703	Impedimentos	CECILIA PORTO ZUÑIGA	GUILLERMO CAREN VILLORINA	Auto Ordena Remitir DISPONE DEVOLVER AL AQUO PARA ORGANIZAR EXPEDIENTE DIGITAL. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 22 DE MARZO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	18/03/2022			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05885408900120180009401	ASUNTOS VARIOS	JAIRO CESAR GAVIRIA MADRIGAL	MARGARITA ROSA GUERRA GOMEZ	Auto que acepta desistimiento ACEPTA DESISTIMIENTO SOLICITUD CAMBIO DE RADICACIÓN. SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 22 DE MARZO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	18/03/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL


LUZ MARÍA MARÍN MARÍN
SECRETARIO (A)



**REPUBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, dieciocho de marzo de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 087

RADICADO N° 05-885-40-89-001-2018-00094-01

Procede este Despacho a pronunciarse sobre el desistimiento presentado por la solicitante MARGARITA ROSA GUERRA GOMEZ respecto de la solicitud de CAMBIO DE RADICACION del proceso de deslinde y amojonamiento de la referencia.

ANTECEDENTES

Por reparto realizado el 10 de marzo de 2022, correspondió a este despacho el conocimiento de la solicitud de CAMBIO DE RADICACION del proceso de deslinde y amojonamiento instaurado por el señor JAIRO CESAR GAVIRIA MADRIGAL contra la solicitante MARGARITA ROSA GUERRA GOMEZ que cursa en el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE YALI, radicado con el N° 05-885-40-89-001-2018-00094-01

Mediante escrito allegado de manera virtual al expediente, el 17 de marzo de 2022, la solicitante puso de manifiesto que desiste de la solicitud de cambio de radicación, en tanto "ya fue solucionada".

En tal contexto, procede la Sala a resolver, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

El artículo 316 del CGP en su inciso 1º establece: "*Desistimiento de ciertos actos procesales.- Las partes podrán desistir de los recursos interpuestos y de los incidentes, las excepciones y los demás actos*

procesales que hayan promovido. No podrán desistir de las pruebas practicadas".

Conforme con lo anterior, teniendo en cuenta que en el sub exámine, fue la misma interesada en el cambio de radicación del proceso, la que desistió de su pedimento, este Despacho encuentra completamente válido el mismo, toda vez que se colman todas y cada una de las exigencias legales establecidas para tales efectos, a saber: i) oportunidad, dado que aún no se ha resuelto de fondo de solicitud formulada; ii) legitimidad, por cuanto la manifestación de desistimiento proviene directamente de la solicitante, iii) Se trata de una solicitud incondicional.

Asimismo, teniendo en cuenta que la solicitud de cambio de radicación no ha sido objeto de análisis judicial alguno, no habrá lugar a condenar a costas, por enmarcarse dicho caso dentro de las excepciones previstas por el legislador en el canon 316 del CGP.

Conforme a lo anterior, se accederá a la petición presentada y no se condenará en costas por el desistimiento de la pretensión de cambio de radicación.

Sin necesidad de otras consideraciones, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA**, actuando en **SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**

RESUELVE:

PRIMERO.- ACEPTAR el desistimiento de la solicitud de CAMBIO DE RADICACION del proceso de deslinde y amojonamiento, instaurado por el señor JAIRO CESAR GAVIRIA MADRIGAL contra la solicitante MARGARITA ROSA GUERRA GOMEZ, que cursa en el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE YALI, radicado con el N° 05-885-40-89-001-2018-00094-01.

SEGUNDO.- NO HAY LUGAR a condena en costas, ni perjuicios, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la providencia.

CUARTO.- Ejecutoriada el presente auto, procédase a su archivo, previas las anotaciones de rigor, lo que se hará por la Secretaría.

Asimismo, DESELE salda al presente asunto en los libros radicadores de este despacho.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA



**REPUBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, dieciocho de marzo de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 085

RADICADO N° 05-209-31-89-001-2012-00165-03

Procede este Despacho a pronunciarse sobre el recurso de reposición y en subsidio queja interpuesto por el apoderado del demandado CARLOS ADOLFO GONZALEZ ESCOBAR frente al auto del 13 de diciembre de 2021 proferido por esta Magistratura, dentro del proceso reivindicatorio promovido por María Teresa Osorno Vélez, en nombre propio y de la sucesión ilíquida de Manuel Salvador Osorno Vélez, en contra del señor Carlos Adolfo González Escobar, fallecido durante el proceso.

ANTECEDENTES

El apoderado de la parte demandada interpuso RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACION contra la sentencia proferida el 23 de noviembre de 2021 por esta Colegiatura.

Sobre la concesión del citado recurso se resolvió en providencia del 13 de diciembre de 2021, en la que se dispuso no conceder el mismo, luego de establecerse que la decisión desfavorable al recurrente era inferior a los mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1000 smlmv) que contempla el artículo 338 del CGP como cuantía del interés para recurrir en casación.

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandada formuló recurso de reposición y en subsidio queja. Como sustento, el vocero judicial señaló que para decidir sobre dicho recurso, este despacho solo tuvo en cuenta el avalúo catastral de los inmuebles objeto del proceso, pero desconoció las mejoras alegadas por la parte que representa y las cuales, fueron avaluadas para el 14 de septiembre de 2016 en la suma de

SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$674.000.000,00), según dictamen obrante en el expediente, momento para el cual, tanto los inmuebles, como las mejoras sumaban \$857'897.821 equivalentes para entonces a 1.244,33 salarios mínimos mensuales legales vigentes, los que traídos al valor del salario mínimo legal mensual de 2021 de \$908.526 equivaldrían a MIL CIENTO TREINTA MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL PESOS CON QUINCE CENTAVOS (\$1.130'506.000,15), cifra que supera la cuantía del interés para recurrir en casación.

Con fundamento en lo anterior, solicitó reponer el auto impugnado y que en su lugar se conceda el recurso de casación formulado y subsidiariamente interpuso recurso de queja fundado en las mismas consideraciones.

En ese estado de cosas, se procede a estudiar lo pertinente, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

El artículo 318 del CGP establece la procedencia del recurso de reposición contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia para que se reformen o revoquen, de cuya norma se desprende que se restringe la posibilidad de formular recurso de reposición contra las decisiones judiciales que sean suplicables.

Por su parte, el art. 353 ibídem consagra la procedencia del recurso de queja en subsidio del de reposición, es así que cuando se pretenda la interposición de un recurso de queja frente a una providencia de tal naturaleza, constituye un presupuesto inescindible de la formulación de la alzada, el agotamiento previo del recurso de reposición, pues así lo consagra el art. 353 del CGP, en tanto establece: *"El recurso de queja deberá interponerse en subsidio del de reposición contra el auto que denegó la apelación o la casación, salvo cuando este sea consecuencia de la reposición interpuesta por la parte contraria, caso en el cual deberá interponerse directamente dentro de la ejecutoria"*.

Al respecto, en pronunciamiento que conserva vigencia, la Corte Suprema de Justicia ha señalado: *"Fluye, entonces, que si el legislador, cuando de acudir*

en queja se trata, impone al recurrente la carga ineludible de impugnar, previamente, a través del recurso de reposición, la providencia que niega el de casación, una vez presentada dicha censura, el juzgador debe acometer el estudio en el fondo”¹, y en igual sentido se ha pronunciado la doctrina señalando: “...si se dicta un auto que no concede la apelación es menester solicitar reposición de él y en caso de que ésta sea negada, pedir en subsidio, desde el acto mismo de la interposición del recurso, la expedición de copias de la providencia recurrida y demás piezas pertinentes del proceso; si la reposición no prospera, entonces el juez ordenará expedir copias de las partes pertinentes, en especial del auto apelado, del escrito de reposición y del auto que negó ésta última...”²

Así las cosas, si se tiene en cuenta que la génesis del presente asunto es la interposición del recurso de reposición y en subsidio el de queja, contra el auto proferido el 13 de diciembre de 2021, mediante el cual se dispuso no conceder el recurso de casación formulado por la parte demandada, refulge diáfano que debe este Tribunal abordar el estudio del recurso de reposición impetrado, a lo que se procederá a continuación.

En el sub exámene, la parte recurrente pretende se conceda el recurso de casación contra la sentencia proferida el 23 de noviembre de 2021 por la Sala de Decisión presidida por esta Magistrada como ponente, mediante la cual se confirmó parcialmente la sentencia proferida el día 26 de septiembre de 2018 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Concordia, en lo tocante con la prosperidad de las pretensiones de la demanda reivindicatoria formulada por la señora María Teresa Osorno Vélez, en nombre propio y de la sucesión ilíquida de Manuel Salvador Osorno Vélez, en contra del señor Carlos Adolfo González Escobar, fallecido durante el proceso y a la negativa de reconocimiento de mejoras solicitadas por la parte demandada y se modificó parcialmente lo decidido en el sentido de ordenar la reivindicación debía ser efectuada por los herederos del fenecido demandado Carlos Adolfo González Escobar.

¹ Sala de casación Civil. 21 de marzo de 2013. M.P. FERNANDO GIRALDO GUTIERREZ. Exp. N° 1100102030002013-00419-00.

² LOPEZ BLANCO Hernán Fabio – CODIGO GENERAL DEL PROCESO – Parte General, Pág. 880.

Ahora bien, el recurso de casación fue negado por esta Colegiatura mediante el mencionado auto proferido el 13 de diciembre de 2021, luego de verificarse que la pretensión reivindicatoria de la parte demandante recaía sobre dos predios identificados con las matrículas inmobiliarias Nro. 035-21253 y 035-21251, los que de acuerdo a los certificados de impuesto predial unificado de la Tesorería del Municipio de Betulia, tenían un avalúo catastral de \$53'570.069 y \$77'580.667, respectivamente, avalúos estos que databan del año 2012 y cuyos valores actualizados, ascendían a la suma de \$76'233.261.68 y \$110'401.711.24, respectivamente, para un total de \$186'634.972,92, cantidad esta que no alcanzaba la cuantía para recurrir en casación que en la anualidad de 2021 equivalía a la suma de novecientos ocho millones quinientos veintiséis mil pesos (\$908'526.000), teniendo en cuenta que el salario mínimo legal mensual vigente en Colombia en la mentada anualidad de \$908.526.oo.

No obstante, como fundamento del recurso impetrado, el extremo recurrente refirió que no solo debían justipreciarse los bienes objeto de reivindicación, sino también los frutos civiles y las mejoras alegadas por dicha parte, las cuales, fueron valuadas para el 14 de septiembre de 2016, en la suma de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$674'000.000,oo).

Sobre el particular, cabe acotar que, in casu, lo pretendido en la demanda reivindicatoria fueron los predios identificados con las matrículas inmobiliarias Nro. 035-21253 y 035-21251, cuyo avalúo solo pudo establecerse a través de los certificados de impuesto predial unificado de la Tesorería del Municipio de Betulia, obrantes a fls.120 y 121 del expediente, cuyos valores fueron indexados por este Tribunal (con la correspondiente fórmula utilizada por nuestro máximo órgano de justicia ordinaria), arrojando una suma total de ciento ochenta y seis millones seiscientos treinta y cuatro mil novecientos setenta y dos pesos con noventa y dos centavos (\$186'634.972,92).

Fue así como esta Sala de Decisión procedió a establecer el quantum de las pretensiones, dando aplicación a lo dispuesto por el art. 339 del CGP, toda vez que se trataba del único elemento claro que existía en el proceso en este sentido y habida consideración que la parte recurrente no hizo uso de la facultad consagrada en dicho precepto jurídico consistente en aportar un dictamen pericial de considerarlo necesario.

No obstante lo anterior, le asiste razón al recurrente al señalar que al interior del proceso reivindicatorio, dicha parte procedió a solicitar al momento de contestar la demanda, el reconocimiento de unas mejoras, las cuales fueron avaluadas mediante dictamen pericial presentado el 14 de septiembre de 2016 en la suma de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$674'000.000,00)³, pretensión esta que fue negada de manera expresa en los numerales quinto y sexto de la parte resolutive de la sentencia apelada, en la que se indicó lo siguiente: "**CUARTO:** NO se condena a los beneficiarios de la sucesión ilíquida del señor Manuel Salvador Osorno Vélez al pago de mejoras a favor del demandado de conformidad con la parte emotiva este esta sentencia...**QUINTO:** No se Condena a la demandante María Teresa Osorno Vélez al pago de mejoras a favor del demandado de conformidad con la parte motiva de esta sentencia", decisión confirmada por el Tribunal en sentencia del 23 de noviembre de 2021.

Es así como en efecto, lo resuelto en materia de reconocimiento de mejoras solicitadas por la parte resistente, se traduce en una resolución desfavorable a sus intereses, razón por la que se hace menester tomar en consideración el valor de dicha pretensión a efectos de justipreciar el valor necesario para efectos de la casación.

Así las cosas y atendiendo que el recurrente no aportó con su escrito de formulación del recurso, una experticia para determinar el valor de la resolución que le fue desfavorable, se hace necesario acudir a los elementos de juicio obrantes en el dossier, advirtiéndose que, en efecto, a fls. 305 a 309 obra dictamen pericial rendido el 14 de septiembre de 2016, en el cual se avaluaron las mejoras alegadas por la parte demandada en la suma de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$674'000.000,00), cuyo valor debe ser actualizado a la fecha, dando aplicación al salario mínimo legal mensual vigente para su correspondiente tasación, cifra esta que teniendo en cuenta la pérdida del valor adquisitivo de la moneda habrá de ser traída a valor de la sentencia de segunda instancia – 23 de noviembre de 2021 -, con la diferencia que en este el índice inicial de precios al consumidor certificado por el DANE equivale a la fecha en que se dictaminaron las mejoras, esto es 14 de septiembre de 2016.

³ Dictamen complementado el 3 de noviembre de 2016 – fl. 331 a 332.

$$Va = Vh \frac{If}{Ii}$$

Donde,

Va = *Valor actual*
Vh = *Valor histórico*
IF = *IPC final (fecha de la liquidación)*
Ii = *IPC inicial (fecha de la erogación)*

$$Va = Vh \frac{If}{Ii}$$

$$Va = \$674.000.000 \frac{110.60}{92.68}$$

$$Va = \$674.000.000(1,193353474320242)$$

$$Va = 804.320.241,6918429$$

De tal guisa, se tiene entonces que la sumatoria actualizada del avalúo catastral de los predios objeto de la Litis y los cuales son objeto de reivindicación, ascienden a ciento ochenta y seis millones seiscientos treinta y cuatro mil novecientos setenta y dos pesos con noventa y dos centavos (\$186'634.972,92) y por su parte, el valor de las mejoras alegadas por la parte demandada, a la suma de ochocientos cuatro millones trescientos veinte mil doscientos cuarenta y un mil con sesenta y nueve centavos (\$804'320.241.69), para un total de novecientos noventa millones novecientos cincuenta y cinco mil doscientos catorce pesos con sesenta y un centavos (\$990'955.214.61).

La anterior suma, claramente supera la cuantía para recurrir en casación consagrada en el art. 338 del CGP, la cual en la anualidad de 2021 equivalía a la suma de novecientos ocho millones quinientos veintiséis mil pesos (\$908'526.000), teniendo en cuenta que el salario mínimo legal mensual vigente en Colombia en la mentada anualidad de \$908. 526.oo.

De tal guisa, hay lugar a reponer la providencia del 13 de diciembre de 2021, habida consideración que, con base en los elementos de juicio que obran en el expediente, se logró establecer que el quantum necesario para recurrir en casación, el que en este evento se concreta en el avalúo del bien materia de Litis y en el valor de las mejoras alegadas por la parte demandada, razón por la que se concederá el recurso de casación impetrado.

Sin necesidad de otras consideraciones, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA** actuando en **SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**,

RESUELVE:

PRIMERO.- REPONER el auto proferido el 13 de diciembre de 2021, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la providencia.

SEGUNDO.- CONCEDER el recurso de casación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra la sentencia proferida el 23 de noviembre de 2021, dentro del proceso reivindicatorio promovido por María Teresa Osorno Vélez, en nombre propio y de la sucesión ilíquida de Manuel Salvador Osorno Vélez, en contra del señor Carlos Adolfo González Escobar, fallecido durante el proceso.

TERCERO.- REMITASE el expediente digitalizado a la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia mediante correo electrónico. Procédase de conformidad por la Secretaría de esta Sala Especializada del Tribunal, advirtiéndole que, en todo caso, en lo pertinente, actuará en coordinación con la Secretaría de la Sala de Casación Civil.

CUARTO.- Ejecutoriado el presente auto, devuélvase el expediente físico al Juzgado de origen y DESELE salida de los libros radicadores de este despacho.

NOTIFIQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudia B.', with a long, sweeping underline that extends to the left.

CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

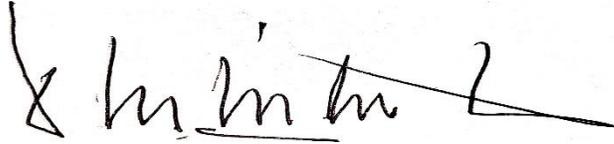
Proceso: VERBAL DIVORCIO
Demandante: Cecilia Porto Zúñiga demandante
Demandado: Guillermo Ceren Villorina
Asunto: Devuelve actuación para organización
Radicado: 05837 31 84 001 2020 00077 03
Auto: 056

Medellín, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Como con el correo electrónico que contiene el reparto del presente trámite de recusación, no se adjuntó el **expediente digital** respectivo, debidamente organizado, pues al aperturar el link ofrecido se advierte la carpeta de primera instancia adjunta totalmente vacía, y dado que el estado actual de la documentación no permite la ilación de la secuencia procesal, el entendimiento y definición del trámite, SE DISPONE devolver al A quo lo que en su sentir contiene la información necesaria para resolver el presente asunto, para que de manera inmediata proceda con la organización del **expediente digital** que se reclama y que es propia de este tipo de actuaciones, a fin de que en el menor tiempo posible sea enviado digitalmente para poder asumir el trámite como corresponde.

Por la secretaría entérese lo pertinente a través del medio más expedito.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oscar H. Castro Rivera', with a long horizontal stroke extending to the right.

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
Magistrado

2021-421

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
Sala Civil – Familia**

Medellín, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Magistrado Ponente

DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble arrendado
Demandante: Diego Antonio Rivera Suárez y otros
Demandando: Luis Ruderico Palacio Urrego
Radicado: 05042 3189 001 2018 00001 01
Asunto: Recurso de apelación
Decisión: Inadmite recurso
Interlocutorio No. 055

Se procede a resolver sobre la admisión o no del recurso de apelación propuesto por la parte demandante contra la decisión adoptada el 30 de noviembre de 2021 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sante Fe de Antioquia que dispuso “*NO PROCEDER con la entrega de los bienes como se había ordenado en la sentencia, por imposibilidad física*” dentro del proceso de trámite verbal de restitución de inmueble arrendado adelantado por DIEGO ANTONIO, MARGARITA MARÍA y MARÍA TERESA RIVERA SUÁREZ contra LUIS RUDERICO PALACIO URREGO. Ello con fundamento en las siguientes,

CONSIDERACIONES

De conformidad con el artículo 321 del Código General del Proceso, los autos que admiten recurso de apelación son los proferidos en **primera instancia** respecto a los cuales se consagra expresamente la procedencia del aludido recurso.

Establece en lo pertinente el canon 384 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”.

De acuerdo con el citado aparte normativo cuya claridad no cabe cuestionar, constituye una regla especial aplicable a los procesos de restitución de inmueble arrendado que si la causal alegada para la terminación del contrato es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, dicho trámite será de **única instancia**; ello al margen de la cuantía definida para el litigio en cuestión.

En el sub judice los señores DIEGO ANTONIO, MARGARITA MARÍA y MARÍA TERESA RIVERA SUÁREZ por conducto de vocera judicial incoaron demanda contra LUIS RUDERICO PALACIO URREGO pretendiendo la declaración de terminación del contrato de arrendamiento suscrito con el convocado, y consiguientemente se la restitución de un lote de terreno compuesto por dos áreas individualizadas mediante sus coordenadas en el hecho tercero de la demanda. Como causal para la terminación del acuerdo de voluntades, los demandantes invocaron la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, motivo por el cual además solicitaron que no fuera escuchado el demandado mientras éste no acreditara el pago de los periodos mensuales en mora (hechos quinto y séptimo de la demanda). En consonancia con ello, al admitirse la demanda mediante proveído del 2 de febrero de 2018 se dispuso *“TRAMITAR la presente demanda por el procedimiento VERBAL en ÚNICA INSTANCIA”*; y asimismo, surtidas las etapas de rigor, en la sentencia proferida el 31 de mayo de 2018 tras declarar terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y consiguientemente ordenarle al demandado la entrega o restitución de las áreas objeto del contrato, se advirtió: *“Contra la presente providencia no procede recurso alguno por tratarse de un proceso de única instancia”*.

En sintonía con el recuento procedimental precedente surge palmario que el presente litigio ha sido tramitado en única instancia, en acatamiento a la regla 9ª del artículo 384 del C.G.P.; por ello en trascendentales etapas como la sentencia se ha advertido ínsitamente y con atino la improcedencia del recurso de apelación.

Ahora bien, el 30 de noviembre de 2021 se dio continuidad a la audiencia mediante la cual pretendía materializar finalmente y después de conocidas dificultades, la entrega de los lotes objeto de la pretensa restitución. Sin embargo en aquella ocasión decidió el A quo *“NO PROCEDER con la entrega de los bienes como se había ordenado en la sentencia, por imposibilidad física”*; ello con motivo de las conocidas dificultades para lograr la identificación de los lotes. Frente a esa determinación, la parte demandante promovió los recursos de reposición y en subsidio apelación, siendo el primero de éstos resuelto adversamente. A continuación consideró el juez:

“...como quiera que en el [art.] 321 [del C.G.P.] se señala en el número 7 que es apelable el auto que por cualquier causa le ponga fin al proceso y este auto a pesar de que esta negando la entrega y pudiera decir que el proceso queda en el limbo, realmente está dando lugar a la terminación del proceso, el Despacho estima que el auto objeto de apelación es susceptible de dicho recurso y por eso lo otorga en el efecto devolutivo ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Antioquia”.(min. 01:031:00).

Si bien la memorada reflexión jurídica es formalmente correcta en tanto el compendio adjetivo civil prevé como apelable el auto *“que por cualquier causa le ponga fin al proceso”*, el A quo y asimismo las partes obviaron tomar en consideración la regla que opera como punto de partida para determinar la procedencia de la alzada, cual es que la decisión replicada ya se trate de autos o sentencias sea proferida en **primera** instancia.

Quedó suficientemente explicado en líneas precedentes que el presente ligio fue tramitado en **única instancia** como en efecto correspondía por mandato del canon 384 numeral 9 del C.G.P. Consiguientemente todas las decisiones adoptadas en éste están privadas del recurso de apelación.

En este orden de ideas de conformidad con el artículo 325 del Código General del Proceso no se satisfacen los requisitos para la concesión del recurso de apelación por suerte que en esta instancia la alzada será **INADMITIDA** como lo dispone el precepto 326 inciso segundo del mismo compendio normativo.

Sin necesidad de otras consideraciones, en mérito a lo brevemente expuesto **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA** actuando en Sala Unitaria de Decisión Civil-Familia,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR INADMISIBLE el recurso de alzada propuesto por la parte demandante contra el auto proferido en audiencia el 30 de noviembre de 2021 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sante Fe de Antioquia que dispuso “*NO PROCEDER con la entrega de los bienes como se había ordenado en la sentencia, por imposibilidad física*” dentro del proceso de trámite verbal de restitución de inmueble arrendado adelantado por DIEGO ANTONIO, MARGARITA MARÍA y MARÍA TERESA RIVERA SUÁREZ contra LUIS RUDERICO PALACIO URREGO.

SEGUNDO.- ORDENAR la devolución del expediente al Juzgado de origen una vez ejecutoria esta decisión.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN
MAGISTRADO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA**

Medellín, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Sentencia de 2ª instancia	No. 3
Demandante	Jaime Ignacio Correa Vargas
Demandado	Sociedad Alejandría Silvestre S.A.S y Otros.
Proceso	Verbal de Resolución de Contrato de Compraventa.
Radicado No.	05034 3112 001 2018 0062 01
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Juzgado Civil del Circuito de Andes (Ant.)
Decisión	Acertó la <i>a quo</i> al identificar las obligaciones sinalagmáticas a cargo de los contratantes para así determinar quién acató las prestaciones negociales y correlativamente quien desatendió las mismas acreditando la procedencia de la acción resolutoria, para lo que descendió con atención y lucidez sobre el marco probatorio que se le puso de presente para desentrañar la auténtica voluntad de las partes en el contrato de compraventa ampliamente reseñado y ordenar el cumplimiento forzoso de la obligación en favor del señor Jaime Ignacio Correa Vargas, razones por la que se CONFIRMA la sentencia enrostrada modificándose el numeral quinto de la parte resolutoria de la providencia impugnada y en su lugar, se ordenará el pago de la suma de \$849.350.000.

Sentencia discutida y aprobada por acta No. 76

Se procede a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de lo resuelto el día 19 de noviembre de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Andes, dentro del proceso verbal de resolución de contrato de compraventa cursado en dicho despacho a solicitud del señor Jaime Ignacio Correa Vargas contra la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S. y los señores Álvaro y José

Leonel Franco Restrepo, Eva Cristina Franco de Sánchez y Germán Alberto Garzón Sogamoso.

I. ANTEDECENTES

1.1. Elementos fácticos

El señor Jaime Ignacio Correa Vargas era propietario del 50% del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 004-690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, propiedad que adquirió mediante la Escritura Pública Nro. 185 del 14 de mayo del 2012 de la Notaría Única de Jardín.

A través de la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes, el señor Jaime Ignacio Correa Vargas, representado legalmente por la señora María Clara Correa Hernández, transfirió a la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S el 50% del inmueble en comento, aclarándose que en el mismo instrumento los comuneros propietarios del restante 50% también transfirieron sus cuotas parte a la sociedad demandada, sin embargo, los hechos denunciados solo tienen relación con la negociación llevada a cabo con el señor Correa Vargas.

En ese estado de cosas, el derecho del señor Jaime Ignacio Correa Vargas fue negociado con Alejandría Silvestre S.A.S en la suma de MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1`400.000.000), aunque en la escritura pública en la que se consignó el acuerdo de venta solo se habla de MIL MILLONES DE PESOS (\$1`000.000.000) como valor total del acto.

Previo a la suscripción de la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes, el señor Jaime Ignacio Correa Vargas, representado legalmente por la señora María Clara Correa Hernández, había suscrito contrato de promesa de compraventa con los señores Martha Eugenia Ardilla Ulloa, Fanny del Carmen Vega Chinome y Carlos Alberto Lascarro, en la que, si bien ya no tiene vigencia dicho contrato, se estableció el 26 de marzo de 2015, un precio de venta de \$1`400.000.000.

A la fecha de presentación de la demanda, la sociedad enjuiciada solo ha cancelado la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$450.000.000) adeudándole al señor Jaime Ignacio Correa Vargas la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$950.000.000).

El señor Jaime Ignacio Correa Vargas había suscrito una promesa de compraventa sobre un predio ubicado en el Municipio de Puerto Rico, Departamento del Caquetá, cuyo precio se fijó en MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$1`388.000.000), de los cuales canceló la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000) al momento de la firma del documento y quedó adeudando el restante; dineros que el actor pretendía cubrir con lo que recibiría del pago de la venta del inmueble de su propiedad a la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S, no obstante, en razón al incumplimiento de aquella no le fue posible contar con el capital para solventar la naciente obligación.

Fue así que se vio obligado a contraer otras deudas para lo propio, debiendo contraer pagarés por \$200.000.000, \$170.000.000, \$50.000.000 y \$40.000.000 y un préstamo por la suma de \$390.000.000, incrementándose el valor del perjuicio causado con el incumplimiento de la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S.

El demandante ha cancelado intereses al 2% mensual como consta en los pagarés y en las obligaciones contraídas por valor de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$320.200.000), pago que ciertamente constituye un perjuicio que no se hubiese consolidado si la sociedad demandada obraba con oportunidad en el pago de sus deudas.

En razón a lo expuesto solicitó como pretensiones principales se declare que la sociedad demandada es responsable del incumplimiento del contrato de compraventa celebrado con el actor mediante la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 y referido a la venta del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 004-690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, y en consecuencia, se declare resuelto el anotado contrato y se ordene a Alejandría Silvestre S.A.S. a restituir el inmueble objeto de venta y se condene al pago de perjuicios derivados del incumplimiento por la suma de

SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$690.700.000).

Como pretensiones subsidiarias solicitó que se condene a la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S. a cumplir el contrato celebrado cancelando la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$950.000.000) por concepto de capital adeudado, más los intereses de mora correspondientes a la tasa máxima fijada por la Superintendencia Financiera desde el 29 de enero de 2016, y en consecuencia, se condene al pago de perjuicios derivados del incumplimiento por la suma de SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$690.700.000).

1.2. Trámite y oposición

Mediante auto del 23 de mayo del 2018 Juzgado Civil del Circuito de Andes (Ant.) al encontrar reunidos los presupuestos de forma y técnica admitió la demanda y ordenó imprimir el procedimiento verbal.

Surtidos los trámites de notificación, y bajo el acompañamiento profesional del mismo apoderado judicial, los enjuiciados contestaron la demanda afirmando ser cierto que el señor Jaime Ignacio Correa Vargas vendió a la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S el 50% del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 004-690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, sin embargo, fueron enfáticos en reseñar que la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 dada en la Notaría Única de Andes, misma en la que se consignaron las particularidades negociales que rodearon la venta, se dejó constancia que el valor total de la transacción era de MIL MILLONES DE PESOS (\$1`000.000.000) y que no existe prueba alguna que el monto acordado por las partes ascendiera a los MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1`400.000.000) como asegura el actor.

Explicaron que conforme se desprende de la literalidad del instrumento que dio origen a la venta, el vendedor, esto es, el señor Jaime Ignacio Correa Vargas declaró haber recibido a satisfacción el dinero que se le adeudaba, estipulación

hecha por un notario que dio fe pública de lo allí acontecido. Al respecto, trajeron a colación lo reglado en el artículo 1934 del Código Civil en el que se dispone que *“(...) si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura y solo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores”*.

Expusieron que el contrato de promesa de compraventa suscrito el 26 de marzo de 2015 no reúne en su parte pasiva a los aquí demandados, siendo que lo allí acordado no los vincula ni obliga prestacionalmente y mucho menos en lo relativo al precio del inmueble. En ese sentido se opusieron a la prosperidad de las pretensiones de la demanda para lo que formularon los medios exceptivos que denominaron *“inexistencia de causa litigiosa o incumplimiento del contrato de compraventa de inmueble”, “inexistencia de la relación jurídica entre la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 y la promesa de contrato suscrita el 26 de marzo de 2015”, “falta de legitimación de la causa por activa”, “falta de legitimación en la causa por pasiva” y “abuso del derecho”*.

En su oportunidad, la señora María de los Ángeles Yarce Villada formuló escrito de intervención ad excludendum indicando que mediante acuerdo verbal del 18 de marzo de 2014, el señor José Leonel Franco Restrepo, en calidad de promitente vendedor, se obligó a transferir a título de compraventa el 100% de un lote de terreno en favor de la señora María de los Ángeles Yarce Villada quien obraría como promitente compradora, y ésta a su vez, adquiriría por el mismo título los derechos de propiedad y dominio que el primero tiene sobre el 100% del lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 004-39817 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, ubicado en la Parcelación Alejandría Silvestre S.A.S, sin embargo, estando allanada al cumplimiento de lo pactado, la señora María de los Ángeles Yarce Villada refiere que Franco Restrepo no ha realizado la escritura pública traslativa del dominio a su favor, por lo que solicitó reconocer el derecho derivado del acuerdo verbal de compraventa celebrado, el pago de la obligación a su cargo, el reconocimiento y pago de la cláusula penal. No obstante, a través de auto del 26 de febrero de 2020, el juzgado de conocimiento

inadmitió la presente intervención al encontrar defectos en su proposición, mismos que no fueron subsanados en la oportunidad prevista para ello por lo que fue rechazada la participación de la señora María de los Ángeles Yarce Villada.

1.3. La sentencia del a quo.

Mediante sentencia del 19 de noviembre de 2020 el Juzgado Civil del Circuito de Andes resolvió declarar el incumplimiento del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única del Círculo de Andes, con relación al 50% de la venta del bien inmueble con MI 004-690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, por parte de la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S. en su calidad de compradora.

Así mismo, resolvió negar la pretensión de resolución del contrato y en su lugar ordenó el cumplimiento del contrato de compraventa vertido en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única del Círculo de Andes y en consecuencia, dispuso pagar la suma de \$950.000.000 que será cancelada por la sociedad demandada Alejandría Silvestre S.A.S al demandante Jaime Ignacio Correa Vargas, en el término de dos meses siguientes a la ejecutoria de esta providencia, junto con los intereses de mora sobre el anterior capital, conforme lo prevé el artículo 884 del Código de Comercio, es decir que el interés moratorio será el equivalente a una y media veces el bancario corriente, liquidados desde el 7 de noviembre de 2018 hasta que se realice el pago.

Consideró la *a quo* en primer término que el contrato de compraventa reseñado en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 no adolece de vicio alguno que afecte su existencia, validez o eficacia, además que se convino de manera apropiada el precio y la cosa como elementos constitutivos de la venta y se sujetó a las solemnidades propias de este tipo de acto, por lo que encontró posible descender sobre los pormenores de la resolución del contrato denunciado.

Tras disertar doctrinaria y normativamente sobre los elementos de la resolución del contrato advirtió acreditado que el actor, señor Jaime Ignacio Correa Vargas, cumplió o se allanó al cumplimiento de las prestaciones derivadas de la

compraventa y que estaban a su cargo representada en la entrega material del 50% del lote de terreno al que le correspondía su dominio, circunstancia verificada por el representante legal de la sociedad enjuiciada quien afirmó mantener completa posesión del inmueble a la fecha. De otro lado, y al margen de la divergencia de lo que Alejandría Silvestre S.A.S se había obligado a pagar al vendedor, coligió la juzgadora de instancia que en tratándose el “*no pago*” de una negación indefinida, era tarea del extremo pasivo de la controversia, a voces del artículo 167 del Código General del Proceso, acreditar el hecho contrario, es decir, probar el pago de lo adeudado, sin embargo, el mismo representante legal de la sociedad llamada a juicio aseguró no haber cancelado suma dineraria alguna con relación a la compraventa a la que se hace referencia, constatándose apenas el pago parcial de la suma de \$450.000.000 por parte de las señoras Martha Eugenia Ardilla Ulloa y Fanny del Carmen Vega Chinome quienes adujeron dar aquel dinero en calidad de socias de Alejandría Silvestre S.A.S, estando probado de esa forma el incumplimiento contractual de la sociedad enjuiciada.

Sobre el precio acordado entre las partes y el finalmente consignado en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 expuso la juzgadora de instancia que, si bien el artículo 1934 del Código Civil señala que “*si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura (...)*” la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia faculta el análisis probatorio del operador judicial para verificar la ocurrencia prestacional fidedigna a través de los medios previstos por la Ley, razón por la que con basamento en las probanzas obrantes no tuvo como cierta la afirmación efectuada en el acto escriturario del pago irrefragable de la obligación anotada y por el contrario advirtió incumplimientos derivados de allí.

Hizo especial énfasis la *a quo* en que los promitentes compradores que participaron en la promesa de compraventa del 26 de marzo de 2015 y quienes en efecto suscribieron la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 son disímiles en su identidad, sin embargo, la prueba testimonial dio cuenta que si bien el acto escriturario reúne condiciones negociales distintas, lo cierto es que el precio

de venta pactado fue de \$1´400.000.000 y no \$1´0000.000.000 cómo se estipuló en la escritura pública traída a colación y que se declaró recibido a satisfacción por el actor, destacando la juzgadora que la promesa de compraventa anterior a la escritura pública contiene el marco contractual primario que dio lugar a la suscripción de la escritura al margen que sus promitentes compradores fueran otros sujetos negociales.

Con todo y abriéndose paso la orden resolutoria devenida del incumplimiento de la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S, consideró la *a quo* sobre la imposibilidad física de lograr las restituciones mutuas como consecuencia directa de la resolución por cuanto el lote de terreno del cual era propietario el actor del 50% en la misma Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 fue segregado en 49 matrículas inmobiliarias diferentes a fin de convertir el uso del suelo en una parcelación de la cual ya se habían llevado a cabo ventas a terceros. Además, tal situación convertía en imposible identificar a qué área corresponde el derecho del actor teniendo en cuenta que el 100% del lote de terreno fue ocupado en nuevas secciones de terreno que eliminaron del espectro registral la antigua matrícula inmobiliaria. Es por ello, que se dispuso el cumplimiento forzoso de la obligación, también solicitada por el demandante subsidiariamente en sus pedimentos.

Por último, y respecto a las indemnizaciones deprecadas por el demandante y fundadas en la adquisición de préstamos para cubrir el incumplimiento de Alejandría Silvestre S.A.S, advirtió que no es posible determinar que el motivo de aquellos préstamos provenga directamente del reseñado incumplimiento, razón por la que fueron negadas las solicitudes en ese sentido. Así mismo, se condenó en costas a la demandada a favor del demandante Jaime Ignacio Correa Vargas, fijándose como agencias en derecho la suma de \$ 43.029.638.

1.4 Impugnación y trámite en segunda instancia

El apoderado judicial de la sociedad enjuiciada formuló recurso de alzada en contra de la decisión adoptada al considerar que si bien señala la juzgadora de primera instancia de manera acertada que la venta del inmueble objeto del pleito que se debate al interior del proceso del asunto fue perfecta y plenamente válida todo lo

cual se compadece con la realidad, sin embargo, dicha afirmación la limita única y exclusivamente a la entrega efectiva del inmueble, cercenando sin argumento alguno todos los demás aspectos incluidos en la Escritura Pública de Venta No.1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única del Círculo de Andes – Antioquia, tales como el precio (\$1.000.000.000) y el recibo a satisfacción del mismo.

Sobre el particular agregó que es importante señalar que este tipo de instrumento público como lo es la escritura pública tiene unos efectos “*poderosos*”, regulados específicamente por las leyes, que superan con mucho los que tiene un documento privado, pues el mismo reúne condiciones de autenticidad, ejecutoriedad y legalidad, por lo que los particulares que firman una escritura pública tienen la seguridad de que nadie podrá poner en duda su veracidad, habida cuenta que posee fuerza probatoria de las fechas, de los hechos y de las declaraciones que contiene, todo lo cual se encuentra reglado en el Código Civil y el Decreto 960 de 1970. En ese sentido, se tiene que existe una presunción de validez, respecto del instrumento público, el cual, en principio, y bajo el proceso establecido para tal finalidad por el legislador (el cual es totalmente diferente al del presente pleito), puede ser desvirtuado, en cuyo caso, la carga de la prueba le corresponde a quien alega tal situación, de conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso.

De acuerdo con lo anterior, se observa que el juzgador de primera instancia le restó validez a parte de la Escritura Pública de Venta No.1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única del Círculo de Andes – Antioquia, sin que exista prueba alguna dentro del plenario que desvirtúe lo concerniente con el precio y el recibo del mismo.

De otro lado, esgrimió que la *a quo* no tuvo por cierto el precio incorporado al interior del instrumento público referido y con base en la promesa de compraventa de fecha 26 de marzo de 2015, determinó que el mismo es la suma de \$1.400.000.000, bajo el análisis, que la promesa de compraventa de fecha 26 de marzo de 2015 en efecto no tiene relación jurídica alguna con la Escritura Pública de Venta No.1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única del Círculo de Andes – Antioquia, pero

que sin embargo sirve de soporte para determinar el precio real de la compraventa, aunado a lo manifestado en los interrogatorios a la señora María Clara Correa Hernández, Carlos Alberto Arboleda Lascarro, y el representante legal de Inversiones Sandapava S.A.S, esto es, el señor Jhoan Santiago Molina Hincapié; y es que a su juicio, no puede ser de recibo que se determine el precio de un negocio jurídico con base en otro totalmente diferente, tal y como lo hace el juzgador de primera instancia en el sub examine, más aún cuando en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad aquel se acuerda de manera consensuada por las partes que participan de un negocio jurídico, y que para el caso que nos atañe fue de \$1.000.000.000 tal y como se observa en el referido instrumento público, ignorando de un lado las inconsistencias del dicho de la señora Maria Clara Correa Hernández, y le otorga valor al mismo, para señalar que el precio de la compraventa en efecto era de \$1.400.000.000 y no el que se encuentra incorporado en el instrumento público objeto de discusión al interior del presente proceso.

De igual forma, señaló que la juzgadora de instancia negó aquella excepción de *“Inexistencia de causa litigiosa o incumplimiento del contrato de compraventa de bien inmueble”*, propuesta por la sociedad enjuiciada dando aplicación al artículo 1934 del Código Civil, conforme a jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, está supeditada respecto al derecho de terceros, por lo que en el caso sub-judice no habría lugar a generar los efectos contemplados en dicha norma. En consonancia con ello, señaló que, al no haberse allegado soporte alguno por parte de la demandada del pago efectuado, existe un incumplimiento, que debe ser atendido, y que el valor, conforme a las pruebas allegadas y valoradas dentro del proceso es de \$1.400.000.000. Frente a este punto indicó que dentro del sistema jurídico colombiano en ningún caso se contempla lo que coloquialmente se denomina *“la prueba de la prueba”*, pues exigir a la parte demandada que compruebe que en efecto pagó, cuando existe un instrumento público suscrito bilateralmente, el cual es completamente válido según lo afirmado por el despacho, es un total desacierto jurídico, que afecta directamente los intereses de la parte demandada, tal y como se refleja con la decisión tomada a través de la providencia judicial que se ataca con el presente recurso.

Agregó que a pesar que se adjuntaron algunos soportes de pago, como resultado de la prueba de oficio, decretado por la misma juzgadora, coligió que estos no tienen relación alguna con el negocio objeto de litigio. Sobre el particular, aseguró que los soportes allegados no fueron valorados y analizados en debida forma ya que al revisar al detalle los mismos, se denota sin dificultad alguna que son pagos efectuados por las señoras Martha Eugenia Ardila Ulloa y Fanny Del Carmen Vega Chinome, relacionados directamente con el negocio objeto de análisis, lo cual, y en gracia de discusión, se tuviere que la decisión del juez de primera instancia es acertada, determinaría que el valor a pagar no sería de \$950.000.000 sino de \$850.000.000. Si la funcionaria judicial tuvo alguna dificultad para leer la letra de los comprobantes, podía perfectamente oficiar a las entidades bancarias para lo correspondiente; ahora bien, los testimonios de las referidas señoras de Bucaramanga son consistentes con la información documental que soporta los pagos realizados.

Por último, expresó que el demandante no logró probar efectivamente los valores señalados como perjuicios a través de la figura de juramento estimatorio, pues los documentos y testimonios arrimados al expediente no demostraron tal situación. No obstante, el fallador de primera instancia omitió dar aplicación a la sanción establecida en el artículo 206 del Código General del Proceso, debiéndose dar irrestricta aplicación a lo allí consignado, razones por las que consideró que debe revocarse la sentencia impugnada y en su lugar declarar la prosperidad de los medios exceptivos propuestos.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Problema jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si confluyen los elementos axiológicos de la acción resolutoria del contrato de compraventa, para lo que se ahondará en los presupuestos para su procedencia y efectos jurídicos. De igual forma, se identificará si lo dispuesto en el artículo 1934 del Código Civil permite a las partes integrantes de un negocio reabrir el debate en torno al pago declarado en un acto escriturario.

2.2. Requisitos formales.

Es prioritario advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. Así le asiste competencia al juez de primer grado para conocer del proceso y al Tribunal para resolver la alzada de acuerdo con el principio de consonancia; los sujetos enfrentados en la *Litis* ostentan *capacidad para ser parte y procesal*, dada su condición de personas en ejercicio de sus derechos a través de sus apoderados o representantes legales con adecuado ejercicio del *ius postulandi*.

Frente a los presupuestos materiales de la sentencia de mérito, hay inexistencia de las denominadas excepciones *litis finitae* como la renuncia o el desistimiento.

Por lo demás, no se vislumbra algún hecho constitutivo de nulidad que afecte el juicio que se surtió por el trámite adecuado bajo la salvaguarda del derecho de defensa y la tutela jurisdiccional.

Trazados los derroteros a seguir, y a fin de abordar el sesudo análisis de los puntos de censura, es preciso contextualizar la naturaleza del juicio resolutorio, para ubicar causalmente los diversos tópicos impugnados.

2.3 Caso concreto.

En tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones adquiridas. Se tiene entonces como regla general que en escenarios contractuales que deben ejecutar las partes simultáneamente para el buen suceso del reclamo del demandante este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el artículo 1609 íbidem, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado,

mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Igualmente, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

En otros dichos, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores.

En el caso bajo análisis y atendiendo a que el negocio bilateral atacado se trata de una compraventa consignada en su estructura en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes – Antioquia en la que la determinación de las prestaciones sinalagmáticas a cargo de uno y otro contratante asoman sin mayores esfuerzos, debe comentarse que es acertada la apreciación de la juzgadora de instancia al asumir que la obligación a cargo del actor y quien otrora actuara como vendedor era la entrega material del inmueble garantizando su uso y goce mientras que la contraprestación natural del mismo acto correspondía al pago de una suma dineraria en cabeza de la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S quien ofició como compradora en el vínculo reseñado.

Fue así que sin necesidad de intrincadas demostraciones pudo verificarse que, en efecto, y tal como se declaró en el acto escriturario comentado, el señor Jaime Ignacio Correa Vargas reputado vendedor en el contrato, hizo entrega material del 50% del lote de terreno de su propiedad identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 004-690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes a la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S. quien mediante su representante

legal y en interrogatorio que se le practicó afirmó que desde que la rúbrica del acto la sociedad que preside asumió la posesión material del predio. Al respecto, memórese que a voces del artículo 1880 del Código Civil, “*las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida (...)*” siendo esa misma prestación la que se advierte cumplida sin mácula alguna a cargo del vendedor, pudiendo afirmarse que el vendedor en términos de procedencia resolutoria es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden dentro del marco negocial.

Ahora bien, desde la otra orilla contractual, establece el artículo 1928 del Código Civil que “*la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido*” elemento que se erige como el asunto angular de la presente controversia puesto que la pretensión del actor se encamina a la resolución del contrato precisamente por omitirse tan esencial prestación de la compraventa.

En este punto, sobresalen particulares divergencias sobre el precio acordado por las partes en la negociación del 50% del lote de terreno de propiedad del señor Jaime Ignacio Correa Vargas identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 004-690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, en tanto, relata el actor que previa a la suscripción de la anotada escritura, existió una promesa de compraventa en la que se convino que el precio de aquel porcentaje de dominio ascendía a la suma de \$1´400.000.000 y que con posterioridad, acudieron a la firma del acto conocido ahora por la suma de \$1´000.000.000.

En ese estado de cosas, y al margen de la precitada discordancia en el precio convenido, refiere el actor que no se ha pagado el total de la obligación dineraria a cargo de Alejandría Silvestre S.A.S en tanto solo se ha pagado la suma de \$450.000.000 derivados de la negociación, siendo dable colegir que lo denunciado se trata de una negación indefinida.

Así las cosas, en materia probatoria, es principio general que quien invoca un hecho respecto del cual aspira a derivar consecuencias en derecho debe acreditarlo salvo contadas excepciones. Por ejemplo, los hechos notorios y las negaciones indefinidas; casos en los cuales la misma ley dispone la inversión de la respectiva

carga. No obstante, en cualquiera de las señaladas hipótesis, la distribución de los deberes probatorios no engendra la exoneración de la carga de la prueba. Por esto, y con independencia de donde provenga el medio de convicción, una vez recaudado ya pertenece al proceso y no a las partes, en tanto la carga de la prueba no es un derecho del adversario, ni propiamente una obligación de probar, sino un asunto de riesgo. Y es que quien se sustrae a demostrar los supuestos fácticos de las normas que consagren el efecto jurídico que persigue trunca su pretensión, obvio, si de ello depende la suerte del litigio.

Correspondía entonces al extremo pasivo de la controversia refutar el incumplimiento que se le endilgó con el escrito demandatorio para lo que afirmó con vehemencia que el precio pactado en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes – Antioquia, esto es, la suma de \$1.000.000.000 fue recibida a satisfacción por el vendedor pues así se declaró en la cláusula XX del acto escriturario y en virtud de ello expresó que el artículo 1934 del Código Civil señala que *“(...) si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura y solo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores”*, por lo que en su criterio resulta inverosímil que ahora se pretenda demostrar el no pago de lo pactado.

Lo cierto es que como con atino consideró la *a quo* lo dispuesto en el artículo 1934 del Código Civil denota una imposibilidad que refiere a terceros, pero no vincula a las partes inicialmente involucradas en el negocio jurídico. De manera que si, como en este caso, el litigio se trabó precisamente entre vendedor y comprador, tan excepcional circunstancia de la norma en cita, no tiene aplicación valedera.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 15 de marzo de 2001, con ponencia del entonces Magistrado Manuel Ardila Velásquez, indicó en una controversia analógicamente estrecha, que:

“(...) Es de anotar, ante todo, que, convocando el presente litigio a las partes contratantes, no existe restricción probatoria alguna para ellas frente al texto del artículo 1934 del Código Civil y la circunstancia de que en la respectiva

escritura pública de compraventa conste haberse pagado el precio, comoquiera que la limitación contenida en dicha norma, cual lo tiene definido de antaño la jurisprudencia, está referida al accionar frente a terceros.

En dicho punto no hay discusión; pues lo que con ahínco alega el recurrente es que la confesión contenida en la cláusula escrituraria que señala que el demandado pagó el saldo del precio, no ha sido infirmada.

A intento de demostrarlo, enruta la acusación a postrar la fuerza demostrativa de los elementos de convicción que para ello tuvo en cuenta el juzgador. En su parecer, ciertamente, esos medios probatorios son “deleznable” y carecen, por tanto, de la virtualidad que el tribunal les suministró para entender que daban en tierra con la confesión de la escritura.

Así vistas las cosas, al rompe se descubre que, si de yerros de apreciación probatoria se tratase, necesariamente habrían de ser del linaje de los de hecho, y no de derecho como en su gran mayoría se echa a ver en el breviarío que del cargo se hizo atrás. Nótese que los reparos que el impugnante califica como de derecho, circunscríbense a una disputa alrededor del vigor demostrativo que pueda entregársele a pruebas que se muestran enfrentadas, de modo de concluirse que para zanjar la discordia es imperioso acudir al contenido mismo de las probanzas careadas y someterlas a una valuación que acompase con la objetividad que de ellas emerge. El caso es que tal labor la ha de cumplir el sentenciador sin cortapisa legal de carácter probatorio, por supuesto que no hay norma por la que el legislador se haya reservado la medición probatoria en tal evento, bien sea desconociendo mérito a alguna de las pruebas cotejadas, o exigiendo una prueba especial que acredite el hecho respectivo, hipótesis éstas que sí podrían anidar la configuración de un error de derecho”.

Con todo, y existiendo claridad de un lado respecto la desestimación de la norma en cita en el caso concreto y de otro sobre la procedencia de la acreditación del pago efectuado a través de cualquiera de los medios probatorios dispuestos por la ley, es necesario anotar que de las probanzas recogidas no fue posible atender con

la suficiencia y veracidad requerida que, en efecto, la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S realizó el pago de la prestación a su cargo en la compraventa pluricitada.

Sobre el pago de la obligación, el señor José Leonel Franco Restrepo, representante legal de Alejandría Silvestre S.A.S indicó que:

“(…) Relate las circunstancias en las que fue firmado el contrato de compraventa vertido en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes – Antioquia. CONTESTÓ. Pues el señor Correa – haciendo referencia al señor Jaime Ignacio Correa Vargas- tuvo contacto a través de unos amigos de él, los señores del Consorcio Sandapava y empezaron a hacer el negocio por su cuenta, él me dijo que se iba a hacer el negocio y la única condición que yo puse era seguir con un proyecto que ya se bosquejaba sobre ese bien inmueble teniendo en cuenta el bajo rendimiento agropecuario vimos ese negocio, ellos hicieron su negocio allá, yo no supe el monto, nunca estuve presente en la negociación, ya después me llamaron a firmar la escritura que ya estaba todo listo, cancelado y organizado para que fuera a firmar. PREGUNTADO. ¿Se hizo un escrito de manera previa a ese contrato, es decir, una promesa de compraventa entre los contratantes? CONTESTÓ. Conmigo no, no sé qué habrán firmado entre ellos. A mí solo me avisaron que ya estaba la escritura lista, la minuta lista, que fuéramos para que la leyéramos y la firmáramos, pero no sé qué habrán firmado. PREGUNTADO. ¿Y frente al precio pactado en esa compraventa? CONTESTÓ. Yo no tenía conocimiento de nada porque como le digo el negocio fue entre ellos y era lo que el señor Correa estaba vendiendo, nada tenía que ver con nosotros. PREGUNTADO. ¿Sabe algo sobre cómo se estipularían los pagos? CONTESTÓ. No señora. PREGUNTADO. ¿Usted era el propietario del otro 50% que se estaba vendiendo? CONTESTÓ. Si, con mi familia. (...) PREGUNTADO. Usted me acaba de hablar de una negociación que se había hecho previamente con la sociedad Sandapava S.A.S. CONTESTÓ. Si señora, eran los que me presentaron que iban a comprar y seguir con el proyecto, ellos tenían una

especie de consorcio allí y era la parte que a mí me interesaba que me ayudaran a desarrollar el proyecto. PREGUNTADO. ¿Y usted sabe por qué no se llevó a cabo esa negociación? CONTESTÓ. No sé, porque después de firmada la escritura y registrada ya empezaron los rumores que no le habían cancelado todo el dinero al señor Correa y yo no estaba enterado de qué pasaba porque como manifesté la persona que tenía el poder – haciendo referencia a la señora María Clara Correa, apoderada general del señor Jaime Ignacio Correa Vargas- dijo haber recibido y me causó extrañeza porque es que dijo haber recibido, ya empecé a hacer acercamientos y era que había más gente en ese proceso pero inicialmente era la gente de Sandapava S.A.S. PREGUNTADO. Y bueno, después que se hace la negociación con Alejandría Silvestre S.A.S, la sociedad que usted representa, ¿cómo se hizo ese pago al demandante? CONTESTÓ. No, es que no se dio nada porque insisto, ellos hicieron su negocio, firmaron la escritura y yo seguí representando la sociedad y estoy ajeno a esos pagos porque no tuve nada que ver. PREGUNTADO. ¿Pero entonces quién es el que le compra al señor Jaime Ignacio Correa Vargas? CONTESTÓ. La gente de Sandapava, el señor Blas Molina y un señor amigo de él que no recuerdo el nombre, ellos dos fueron los que hicieron el negocio con el señor Correa, sobre todo el segundo, el socio del señor Blas fue quien cerró el negocio con él porque como le digo Doctora, nunca conocí el contrato, la promesa de compraventa o qué habían firmado o por qué monto, nunca conocí eso. PREGUNTADO. ¿Alejandría Silvestre debe dinero alguno al señor Jaime Ignacio Correa Vargas? CONTESTÓ. No porque el negocio no fue con Alejandría Silvestre sino con esos señores que después iban a hacer parte de Alejandría Silvestre. (...).

Como puede observarse, el contratante señalado de incumplir las obligaciones a su cargo, afirma desconocer las circunstancias negociales que dieron lugar a la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes – Antioquia, expresando ignorar el precio finalmente pactado, las sumas dinerarias pagadas en razón del objeto contractual y el tiempo en el que se

ejecutaría tal prestación, ciñendo sobre el espectro fáctico serias dudas sobre la veracidad del pago reclamado en tanto aunado a la indeterminación mencionada debe agregarse la ausencia de probanzas que den cuenta de dineros consignados al señor Jaime Ignacio Correa Vargas a fin de cubrir la habida deuda.

Nótese que aun para dicho escenario probatorio, al margen de la no acreditación del pago de la obligación, persiste la incertidumbre sobre el valor de la negociación, puesto que el representante legal de la enjuiciada jamás ofreció en su declaración el precio convenido ni antes, durante o después de la rúbrica de la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes – Antioquia, limitándose a reconocerse ajeno a lo pactado, sin embargo, la prueba testimonial practicada dio cuenta de algunas particularidades negociales entre las que destaca con angular valía el valor propuesto por las partes en su liberalidad contractual.

Fue así que la señora María Clara Correa Hernández, hija y apoderada especial del señor Jaime Ignacio Correa Vargas en la compraventa reseñada, indicó que:

“(...) PREGUNTADO. Con relación a esa negociación que se hizo, en la que usted participó en representación de su padre, relate ¿cómo se hizo esa negociación?, ¿cuáles fueron las condiciones de esa negociación? CONTESTÓ. Inicialmente se hizo una negociación con Sandapava por 1´400.000.000 por el 50% del lote que era lo que le correspondía a mi papá, Sandapava nos iba dando parte del dinero además de otros compromisos de pago que no se cumplieron y por eso estamos acá. PREGUNTADO. Pero aquí se demanda a Alejandría Silvestre ¿Por qué entonces usted dice que se hizo el negocio con Sandapava? ¿Qué fue lo que negociaron con sandapava? CONTESTÓ. Hicimos la negociación con sandapava, llegamos a la notaría a firmar el documento que firmamos con Alejandría Silvestre porque la parcelación se llamaba Alejandría Silvestre, donde ellos iban a constituir unas acciones, una sociedad y supuestamente la garantía era el 50% de las acciones para mi papá mientras le pagaban el 50% de la finca que fue lo que se vendió. PREGUNTADO. Acláreme ¿qué fue lo que se negoció con sandapava? ¿con cuáles personas adicionales se reunieron?

CONTESTÓ. Con Jhoan Santiago Molina que era el representante de Sandapava y con Carlos Arboleda, negociamos el 50% que correspondía a mi papá, se iban a pagar 1´400.000.000, se iban a dar unos dineros iniciales y en ese mismo año se pagaba la totalidad. PREGUNTADO. ¿Cómo eran esas cantidades iniciales? ¿Cómo se pagaban? CONTESTÓ. Ellos mandaban una solicitud, como una aprobación, me la mandaban a mí yo la firmaba como apoderada de mi papá, por decir “vamos a consignar a la cuenta de Jaime Ignacio o a qué cuenta consignamos 100 millones, 150 millones” eran en Word se firmaba y se les mandaba ese documento a sandapava y en efecto hacían la consignación... PREGUNTADO. Pero la pregunta es, ¿cómo se pactaron esos pagos? ¿cómo se iban a hacer esos pagos? ¿cuántos pagos se iban a hacer? CONTESTÓ. No recuerdo los datos de la compraventa, en todo caso ahí está, dijeron que cada mes, cada dos meses, pero en realidad jamás consignaron en los tiempos estipulados (...) quedaron de consignar 1´400.000.000 en varios pagos (...) PREGUNTADO. ¿Y cuántos pagos le hicieron? CONTESTÓ. Hicieron 4 o 5 pagos que suman \$450.000.000 (...) se consignaron a nombre de una cuenta de mi papá en Davivienda, a nombre del señor Gustavo Jaramillo que era quien le administraba la finca a mi papá y a mi cuenta el resto que suman \$450.000.000. PREGUNTADO. ¿Quiénes participaron en la compraventa? CONTESTÓ. El señor Jhoan Santiago Molina, Carlos Arboleda y Martha y Fanny PREGUNTADO. ¿Cómo se convino que se iba a firmar la escritura pública? CONTESTÓ. En vista que no se estaban dando los pagos, dijeron que necesitaban vender unos lotes para pagarnos pero que en garantía mi padre iba a quedar con el 50% de la sociedad Alejandría Silvestre y se firmó la escritura en Andes. Dijeron entregar una plata por decir en un mes y no lo dieron, entonces nos pareció muy raro porque ya ni se comunicaban con nosotros, fuimos a verificar la constitución de la sociedad y ni siquiera aparecía en Antioquia, aparecía en Bucaramanga y mi papá no aparecía como parte de la sociedad, entonces nosotros de buena fe creímos que firmando ese documento en Andes nos iban a pagar como nos lo dijeron y

no lo hicieron pues dijimos “se nos van a quedar con la finca” porque mi papá no aparecía en la constitución de la sociedad y ahí pusimos la demanda, lo de las acciones y la sociedad fue de manera verbal en la Notaría cuando firmamos la escritura de compraventa, cuando firmamos nos dijeron que éramos parte de la sociedad como garantía. PREGUNTADO. ¿Por qué entonces aceptó en la escritura haber recibido el precio allí acordado? CONTESTÓ. Porque confiamos que con eso ellos iban a vender los lotes, iban a escriturar los lotes, ellos vendían y ellos pagaban, necesitaban ser dueños para vender. PREGUNTADO. ¿Por qué usted entonces negoció con Sandapava y luego firmó con otra sociedad llamada Alejandría Silvestre, en razón de qué se firmó con una sociedad diferente? CONTESTÓ. Porque las señoras Martha y Fanny eran socias de Sandapava y a la vez de Alejandría Silvestre, entonces nunca vimos nada extraño porque estábamos firmando con la misma gente que hizo parte de la negociación, incluso ellas eran las que consignaban. PREGUNTADO. ¿Quiénes entonces les consignaban a ustedes? CONTESTÓ. Martha y Fanny nos consignaban después de nosotros darles autorización, todo eso a nombre de sandapava, en la escritura se puso un valor de \$1´000.000.000 no sé si por disminuir costos o qué, pero el negocio fue por \$1´400.000.000.

En su oportunidad, el señor Carlos Alberto Arboleda Lascarro, aseguró que:

“(...) PREGUNTADO: Indíqueme qué le consta sobre la negociación que se discute en este proceso. CONTESTÓ. Conozco al señor Jaime Ignacio, conozco a quienes integran Alejandría Silvestre, a José Leonel, conozco a la señora Fanny y a la señora Martha, creo que soy socio de Alejandría Silvestre, no estoy muy claro en eso, estoy desentendido (...) PREGUNTADO. ¿Cómo se hizo esa negociación? ¿quién la hizo? ¿a qué se obligaron?, ¿usted hizo parte? CONTESTÓ. Me dijeron que había una posibilidad de negocio, que necesitaban inversionistas, allí fue que contacté a la señora Fanny y a la señora Martha, ellas presentaron luego otro inversionista que no quiso hacer parte de la negociación y se hizo la

negociación con ellas y unos señores de sandapava (...) íbamos a negociar el 50% de la propiedad cuyo el otro 50% estaba en manos de la familia de José Leonel. Entonces busqué los inversionistas y se hizo el negocio, firmamos la compraventa y luego se hizo la sociedad Alejandría Silvestre porque para la venta de los lotes daba más representatividad que quien venda sea propietario y así darle seriedad a la empresa con lo que se iba a hacer. PREGUNTADO. Y la negociación que se iba a hacer por ese otro 50% de Jaime Ignacio ¿cómo se hizo? ¿cuánto se iba a pagar? ¿cómo se iba a hacer? CONTESTÓ. Se fijó un precio, luego una cuota inicial, las partes querían que la negociación se diera que llegara a buen término, entonces Martha, Fanny, la gente de Sandapava y yo dimos una inicial y de ahí dijimos que podíamos vender lotes para terminar de pagarle a Jaime Ignacio, en ese negocio se estableció la creación de Alejandría Silvestre, se hizo un lanzamiento y esas cosas y ahí quedamos porque después empezaron los problemas. PREGUNTADO. ¿Cuál fue el valor de esa compraventa o promesa de venta? CONTESTÓ. Es que se firmaron varios documentos entonces no sé muy bien cómo se pudiera establecer eso, pero eran 1'400.000.000. (...) PREGUNTADO. ¿Qué pagos hicieron ustedes de los contemplados en la promesa? CONTESTÓ. Yo no sé, cómo le dije, yo hice parte de la negociación, sé que dio la cuota inicial para eso, las señoras de Bucaramanga –haciendo referencia a las señoras Martha Eugenia Ardilla Ulloa, Fanny del Carmen Vega Chinome- ellas giraron otra cantidad dos o tres veces, también Sandapava tenía que dar un dinero, creo que lo dieron ya después dijeron que ya no querían seguir en el negocio y entonces ellos no siguieron más en el negocio porque tenían unos problemas económicos y vieron que habían algunos tropiezos, los otros socios que quedamos no sé si ya se había hecho Alejandría Silvestre pues extrañados que los señores de Sandapava no siguieran en el negocio (...). Se acordó en aras y en buen cumplimiento del negocio que cuando se llegara a 500 o 600 millones de pesos se podría hacer la titularidad siempre y cuando se diera una garantía a Jaime Ignacio para que se pudieran vender los predios y pagarle a él de la

venta de esos predios, pero como nunca se vendió de ahí entonces desafortunadamente fallamos.

A su vez, el señor Jhoan Santiago Molina Hincapié y quien oficiara como representante legal de Inversiones Sandapava S.A.S para el momento de la negociación, indicó que:

“(...) PREGUNTADO: Indique si ¿conoce al señor Jaime Ignacio Correa Vargas, a Alejandría Silvestre S.A.S y qué vinculo tiene usted con ellos? CONTESTÓ. Con Alejandría Silvestre S.A.S sé que se montó una sociedad para adquirir un inmueble con el que tuvimos una relación contractual en el pasado pero no los conozco. PREGUNTADO. ¿Y al señor Jaime Ignacio Correa Vargas? CONTESTÓ. Si, a él si lo conozco. Nosotros hace 5 o 6 años en compañía de Carlos Arboleda Lascarro, Fanny y la señora Martha, hicimos un contrato de promesa de compraventa con el señor Jaime Ignacio sobre un lote que él tiene en el Municipio de Jardín, nosotros participamos en el negocio como promitentes compradores y básicamente Inversiones Sandapava que es la sociedad que represento iba a cumplir con el objeto de hacer la promoción inmobiliaria de ese proyecto que era para lotear ese terreno y venderlo en porciones en pequeñas parcelas y se iba a llamar Alejandría Silvestre, entre esas Sandapava hizo un lanzamiento, creó un logo símbolo y hasta una página web y ya después nosotros por razones personales no quisimos seguir en el negocio y ya lo continuaron Martha y Fanny. Sandapava hizo el negocio intentando buscar una utilidad ahí sabiendo que somos una constructora y una comercializadora inmobiliaria sabíamos que esto no era el objeto social como tal de nuestra empresa, aunque teníamos experiencia en ello por eso accedimos inicialmente al proyecto pero ya después como te digo pero razones personales y conflictos entre los vendedores y los compradores decidimos no seguir con el proyecto, de hecho nos quedaron debiendo unos saldos del lanzamiento, un plano topográfico, unas escrituras... PREGUNTADO. ¿Quién les quedó debiendo? CONTESTÓ. Alejandría Silvestre porque ellos ya eran una sociedad, no sé

entre quienes y ya ellos ejecutaron otro negocio. PREGUNTADO. Usted aparece firmando una promesa de compraventa ¿qué recuerda de esa promesa? CONTESTÓ. Tengo en mi memoria que sí se suscribió con Inversiones Sandapava, Martha, Fanny y Carlos con el señor Jaime Ignacio que es el dueño del lote. PREGUNTADO. ¿Y en qué consistió esa promesa? CONTESTÓ. En la adquisición de ese lote. PREGUNTADO. ¿Y cuánto se pagaría por ese lote? CONTESTÓ. Ese dato no lo recuerdo. PREGUNTADO. ¿Entonces usted firma una promesa por \$1´400.000.000 y no lo recuerda? CONTESTÓ. Entre todos quedamos de dar ese dinero. PREGUNTADO. ¿A quién? CONTESTÓ. Al señor Jaime Ignacio. PREGUNTADO. ¿Y se pagaron sumas de dinero? CONTESTÓ. Si se pagaron sumas de dinero. PREGUNTADO. ¿Cuánto? CONTESTÓ. No lo tengo presente aquí documentado. Llegamos a un punto en que Sandapava cumplió su labor en la comercialización del proyecto, reloteo, página web, hasta construimos una portada allá y ya luego vimos problemas entre los socios con Jaime Ignacio y nosotros nos hicimos a un lado para que ellos continuaran con su negocio. Nosotros acordamos pagar, pero con nuestro trabajo, esto es, el lanzamiento, la publicidad y lo del objeto social de nosotros. PREGUNTADO. ¿Pero no que iban a pagar una suma de esos \$1´400.000.000? CONTESTÓ. No, eso no. PREGUNTADO. ¿Y los demás que firmaron la promesa a qué se comprometieron? CONTESTÓ. A pagar, pero no se dijo cuánto cada uno o qué le correspondía a cada uno (...)"

A su turno, la señora Martha Eugenia Ardilla Ulloa en su declaración recalcó que:

"(...) PREGUNTADO. Indique si ¿conoce al señor Jaime Ignacio Correa Vargas, a Alejandría Silvestre S.A.S y qué vinculo tiene usted con ellos? CONTESTÓ. Al señor Jaime Ignacio lo conocí a finales del año 2019 que fui a Jardín y a Alejandría Silvestre fue la sociedad que finalmente compró el terreno y como Fanny y yo habíamos dado cerca de 550 millones de pesos por esa transacción nos dieron una participación en esa sociedad. PREGUNTADO. ¿Y frente a la negociación que se hizo con el señor Jaime

Ignacio Correa Vargas, qué sabe usted de esa negociación? CONTESTÓ. Bueno, nosotras fuimos a esa negociación o a participar de ese proyecto, nos dijeron que participáramos como inversionistas en un proyecto de parcelación nos invitó el señor Carlos Arboleda Lascarro, nos pareció que era buena la inversión. Ya en lo del negocio nosotros ignoramos cómo fueron las transacciones, habíamos escuchado de unas negociaciones de Sandapava con el señor Jaime Ignacio, se dijo que era por \$1'200.000.000 después no se pudo y se hizo otra por \$1'400.000.000 y en esa fue en la que nosotros firmamos, Fanny, Carlos Arboleda y yo pero eso finalmente no se llegó a las condiciones finales porque el día de la firma de la escritura ellos no comparecieron, nosotros mandamos una persona a que nos representara y ellos no fueron y eso quedó en el aire, luego se dio la posibilidad de hacerlo con Alejandría Silvestre y claro, nosotras preocupadas por nuestra inversión porque son los ahorros de toda la vida de nosotras, y listo se hizo el negocio con Alejandría y dimos aproximadamente 550 millones, entendimos que Sandapava había dado \$450.000.000 y ahí se completaban los \$1'000.000.000 del negocio. PREGUNTADO. ¿Usted por qué habla de \$1'000.000.000, usted leyó la promesa de compraventa que suscribió? CONTESTÓ. Sí, pero esa compraventa no se llevó a la negociación, es que se fueron cambiando muchas cosas. Nosotras vivimos en Bucaramanga y la información que nos llegaba era la de Sandapava o de María Clara Correa “Mire, hay que consignar tanto a esta cuenta”. La primera partida de esa compraventa se la pagamos directamente al señor Jaime Ignacio, no personalmente sino a una cuenta que nos dijeron que era de él. Consignamos creo que a 4 cuentas diferentes. Consignamos 100 millones al señor Jaime Ignacio Correa, 130 millones a María Clara Correa, 120 millones al señor Gustavo Jaramillo Ángel, 100 millones al señor Juan Carlos Vásquez y 100 millones a Jhoan Santiago Molina que era el representante legal de Sandapava. PREGUNTADO. ¿De qué manera le daban a usted instrucciones para esas consignaciones? CONTESTÓ. María Clara a través de correo electrónico con archivos adjuntos. PREGUNTADO. ¿Cuándo usted

dice “ellos no fueron a la Notaría” a quienes se refiere? CONTESTÓ. A María Clara. Ya mucho tiempo después nos enteramos que ellos hicieron una negociación de echar para atrás con Sandapava y que recibió \$450.000.000 de Sandapava y los \$550.000.000 de nosotros pues entonces recibió \$1'000.000.000 (...).”

En ese mismo sentido, la señora Fanny del Carmen Vega Chinome, anotó que:

“(...) PREGUNTADO. Indique si ¿conoce al señor Jaime Ignacio Correa Vargas, a Alejandría Silvestre S.A.S y qué vinculo tiene usted con ellos? CONTESTÓ. A Jaime Ignacio lo escuché nombrar a través de la promesa de compraventa porque allí figura pero no lo conocí personalmente sino a través de su representante que era María Clara, a él lo conocí en una visita que hice a Jardín, nosotras – haciendo referencia a Martha Eugenia Ardilla Ulloa- llegamos como inversionistas para desarrollar un proyecto de Alejandría Silvestre, entonces el señor decía que nosotros no habíamos pagado nada, entonces nosotros viajamos hasta Jardín con nuestro abogado desde Bucaramanga, con los recibos de pago, las instrucciones que nos dieron para consignar, en ese momento fue que nos presentaron al señor Jaime Ignacio. Lo de Alejandría, sé que ese negocio se ha hecho como tres veces, ha tenido tantos inconvenientes y nosotras pues preocupadas porque hemos hecho una inversión, hemos pagado \$550.000.000 que en su momento nos habían dicho que no era así. En la reunión que se hizo con Jaime Ignacio salió el tema que ellos habían negociado con Sandapava por \$1'200.000.000 pero nos sorprendió después María Clara con la firma de otro documento en el que si aparecemos y el pago involucraba a todos los de la promesa. Se había pactado hacer la escritura en Jardín, pero no se llevó a cabo, nosotros tenemos ahí la constancia y de ahí se dijo que se firmara otra escritura esta vez en Andes y si, nosotros estuvimos de acuerdo porque para ese momento debíamos como \$200.000.000 de lo que nos tocaba y ya hicieron la sociedad, entonces nosotras dijimos que donde iba a quedar nuestra plata y nos dieron un porcentaje de participación de la sociedad. PREGUNTADO. ¿Esos

\$200.000.000 a quien se los dieron? CONTESTÓ. Yo aquí tengo una carta – exhibe un documento en el que lee- consignar la suma de \$120.000.000 al señor Gustavo Jaramillo Ángel. PREGUNTADO. ¿Y cómo recibió usted esa instrucción? CONTESTÓ. Mediante correo electrónico. PREGUNTADO. ¿Entonces cuánto pagaron ustedes como inversionistas en relación con esa venta? CONTESTÓ. \$550.000.000 más lo que se pagó en la notaría de Andes por gastos notariales. Además, tengo una carta en la que se dice que Sandapava entregó la suma de \$450.000.000 a la señora María Clara Correa y eso, sumado a los \$550.000.000 que nosotras dimos, da un total de \$1.000.000.000.

Por último, el señor Blas Emilio Molina Muñoz, señaló sobre el tema que:

“(…) PREGUNTADO. Indique si ¿conoce al señor Jaime Ignacio Correa Vargas, a Alejandría Silvestre S.A.S y qué vinculo tiene usted con ellos? CONTESTÓ. Conocí al señor Jaime porque una o dos veces me reuní con él porque teníamos una relación comercial a través de su apoderada, su hija Clara, y conocemos que también se creó una sociedad que se llama Alejandría Silvestre. PREGUNTADO. ¿Qué sabe de la negociación que se hizo? CONTESTÓ. Nosotros inicialmente queríamos participar del negocio, tenemos una empresa que construye y comercializa inmuebles entonces se pretendía comprar un lote y parcelarlo entonces nos invitaron unos amigos a que participáramos en la compra de éste lote y luego lo parcelábamos y nosotros íbamos a participar en todo el tema de la comercialización. PREGUNTADO. ¿Y qué sucedió, se negoció o no se negoció? CONTESTÓ. Se hizo inicialmente un negocio con María Clara en representación de Jaime Ignacio, participamos en el nacimiento del negocio, pero luego nos retiramos del negocio. PREGUNTADO. Pero se hizo una promesa de compraventa. ¿Cómo se retiraron del negocio? CONTESTÓ. Si, se hizo una promesa de compraventa en la que participamos varias personas, recuerdo a la señora Fanny, la señora Martha, el señor Carlos Alberto y nosotros Sandapava como empresa, nos unimos para comprar el lote e hicimos la compraventa.

PREGUNTADO. ¿Qué recuerda usted de esa venta? CONTESTÓ. Se hizo por \$1´400.000.000 y se pactaron unos pagos en lo sucesivo, recuerdo que mientras nosotros estuvimos se hicieron unos pagos que en su mayoría los hicieron la señora Fanny y la señora Martha, nosotros íbamos como participación del negocio inmobiliario y poníamos y cobrábamos por nuestro conocimiento en promoción y queríamos otra inversión en el negocio, pero no, nosotros tenemos otros negocios y éste no llenó nuestra expectativas y decidimos hacernos a un lado y no continuar con el negocio y la inversión que hicimos quedó pendiente que Alejandría Silvestre nos devolvería la inversión que hicimos. PREGUNTADO. ¿Cómo se retiraron de la promesa de compraventa, hicieron un documento privado o como se exoneraron de las obligaciones que habían pactado? CONTESTÓ. Las obligaciones de la promesa no estaban como por ejemplo que si estábamos cinco personas integrando la compra, no estaba distribuido que Sandapava iba a comprar el tanto por ciento, la señora Martha el tanto por ciento, el señor Carlos el tanto por ciento, no. Se compró el bloque y decidimos que, pues, le informamos a nuestros compañeros que no queríamos seguir en la sociedad, hicimos una comunicación dando las razones, dejamos claro que nos deben unas platas de la inversión que hicimos, hicimos un informe de liquidación y se lo hicimos llegar a nuestros compañeros de compra, ya ellos continuaron solos. PREGUNTADO. ¿Ustedes hicieron algún pago al señor Jaime Ignacio Correa Vargas? CONTESTÓ. Nosotros hicimos unos pagos de un apartamento y unas platas que íbamos a entregar, pero todo eso lo disolvimos y no tenemos nada en la sociedad que quedó con el negocio, desistimos del negocio (...)

Las extensas declaraciones trasuntadas permiten entrever, a simple vista, que la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes – Antioquia fue el resultado de una negociación con notables cortapisas en su celebración y posterior ejecución, puesto que quedó verificado a través de la prueba testimonial de quienes tuvieron participación directa en el acuerdo de voluntades que previo a la suscripción del reseñado acto escriturario existieron otros

acuerdos negociales con idéntica finalidad, esto es, adquirir el 50% del del lote de terreno de su propiedad identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 004-690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes de propiedad para aquel entonces del señor Jaime Ignacio Correa Vargas.

En ese sentido, es cierto como lo afirma el recurrente, que la promesa de compraventa del 26 de marzo de 2015 no reúne como promitentes compradores a quienes en últimas en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes – Antioquia oficiaron como compradores, no obstante, los dichos de los testigos dan cuenta de las razones fácticas por lo que ello ocurrió de esa manera, destacándose entre otras, la conformación de la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S con el fin de aglomerar societariamente a quienes en un principio habían suscrito la promesa de venta como inversores, ello con la declarada intención de ofrecer mayor seriedad a su interés inmobiliario, contando además con la retractación de la sociedad Inversiones Sandapava S.A.S quien en origen hizo parte del acto preparatorio pero no de la escritura que oficializó el trato.

Dichas variaciones en tal extremo contractual, a juicio de esta Sala de Decisión, no excluyen *per se* que la promesa de venta del 26 de marzo de 2015 se erija como el soporte negocial de lo vertido en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes – Antioquia, en tanto el objeto de la negociación se mantuvo incólume y el precio acordado y los pagos que se efectuaron se llevaron a cabo en cumplimiento de los plazos estipulados en la promesa de venta tal y como lo aseguraron las testigos Martha Eugenia Ardilla Ulloa y Fanny del Carmen Vega Chinome, para finalmente hacer parte de la sociedad denominada Alejandría Silvestre S.A.S como garantía de la inversión ya hecha por aquellas.

Ahora bien, sobresale en el caso concreto un particular desarreglo en el extremo que actuó como comprador en el negocio, y es que, las señoras Martha Eugenia Ardilla Ulloa y Fanny del Carmen Vega Chinome aseguraron haber pagado \$550.000.000 que sumados a los \$450.000.000 pagados por Inversiones Sandapava S.A.S al señor Jaime Ignacio Correa Vargas tiene como resultado la

suma de \$1.000.000.000 pactada en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes – Antioquia, sin embargo, la declaración de los señores Jhoan Santiago Molina Hincapié, como representante legal de Inversiones Sandapava S.A.S y de Blas Emilio Molina Muñoz integrante de la misma sociedad, reconocieron otrora haber entregado algunos pagos al señor Jaime Ignacio Correa Vargas para luego retractarse del negocio, por lo que afirmaron categóricamente no haber hecho pago alguno en desarrollo de esa obligación, circunstancia que, como quedó visto, desconocen societariamente las señoras Martha Eugenia Ardilla Ulloa y Fanny del Carmen Vega Chinome quienes erróneamente asumen con certeza que, en efecto, Inversiones Sandapava S.A.S mantiene su participación en el proyecto de Alejandría Silvestre S.A.S.

Aunado a lo anterior, pareciera que los esfuerzos negociales de los compradores se centraron en la consolidación de los dispersos inversionistas, en el desarrollo inmobiliario pretendido y ciertamente en la explotación económica del lote de terreno adquirido, dejando de lado el trascendental asunto del pago del precio acordado y la distribución de responsabilidades prestacionales para el cumplimiento de esa obligación aquí reclamada. Y es que no se pudo acreditar sin lugar a dubitaciones el pago de lo adeudado, en principio, porque desde el escrito de réplica de la demanda el esfuerzo argumentativo se encaminó a las consecuencias del artículo 1934 del Código Civil, mismas ya desechadas para el caso concreto en párrafos precedentes, sin que además se adjuntaran certificaciones que comprobaran el pago total de la obligación.

Ahora bien, los partícipes del negocio, al margen de la mencionada pluralidad de acuerdos existentes, aseveraron que el precio pactado por la compra del 50% del del lote de terreno identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 004-690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes fue de \$1´400.000.000, documento que reconocen haber suscrito, sin que ofrecieran detallada información acerca del acuerdo de voluntades entre los contratantes que modificó el precio hasta los \$1´000.000.000 plasmados en la Escritura Pública Nro. 1131 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Andes – Antioquia.

Con todo, se tiene certeza que los únicos dineros consignados al señor Jaime Ignacio Correa Vargas, a través de las indicaciones que su mandataria e hija María Clara Correa Hernández suministró, fueron aquellos dados por las señoras Martha Eugenia Ardilla Ulloa y Fanny del Carmen Vega Chinome, que aseguraron haber pagado una suma de \$550.000.000 a la orden del vendedor y así desglosaron en información detallada adjuntada al Juzgado de conocimiento quien solicitó de oficio la prueba de aquellas consignaciones. Pues bien, en los documentos aportados por las señoras Martha Eugenia Ardilla Ulloa y Fanny del Carmen Vega Chinome reposan las instrucciones dadas por la señora María Clara Correa Hernández a las primeras para que consignara a nombre de los señores Juan Carlos Vásquez, Jhoan Santiago Molina Hincapié y Gustavo Alonso Jaramillo Ángel una suma total de \$320.000.000, dineros que como logra observarse, en efecto fueron consignados a éstos el 28 de mayo de 2015, el 29 de mayo de 2015, el 2, el 9 y 16 de junio de 2015.

De igual forma, reposa consignación efectuada por las señoras Martha Eugenia Ardilla Ulloa y Fanny del Carmen Vega Chinome al señor Jaime Ignacio Correa Vargas por la suma \$100.000.000 el día 26 de marzo de 2015, mismo día en el que se suscribió la promesa de compraventa.

Finalmente, registran varias operaciones bancarias en las que a la señora María Clara Correa Hernández, mandataria del señor Jaime Ignacio Correa Vargas, le fueron depositados a través de transferencias, cheques y consignaciones en efectivo la suma de \$130.650.000. Así, la sumatoria de lo pagado por las señoras Martha Eugenia Ardilla Ulloa y Fanny del Carmen Vega Chinome en desarrollo y ejecución del contrato de venta reseñado asciende a un total de \$550.650.000 como con acierto indicó el recurrente. Si bien la juzgadora de instancia consideró que algunos de aquellos pagos no necesariamente guardaban relación con las obligaciones dinerarias adeudadas, lo cierto es que la fecha de las consignaciones esgrimidas, la estricta coherencia y concordancia que guardan los pagos con las declaraciones de las señoras Martha Eugenia Ardilla Ulloa y Fanny del Carmen Vega Chinome y la no existencia de otras razones negociales que justificaran tales

pagos, dotan de certeza a este Tribunal respecto a que dichos dineros se utilizaron para cubrir la prestación de pago que como compradoras y socias de Alejandría Silvestre S.A.S conservaban las señoras Martha Eugenia Ardilla Ulloa y Fanny del Carmen Vega Chinome. En razón de ello, se modificará el numeral quinto de la parte resolutoria de la providencia impugnada y en su lugar, se ordenará el pago de la suma de \$849.350.000 que será cancelada por la sociedad demandada Alejandría Silvestre S.A.S al demandante Jaime Ignacio Correa Vargas, en el término de dos meses siguientes a la ejecutoria de esta providencia, junto con los intereses de mora sobre el anterior capital, conforme lo prevé el artículo 884 del Código de Comercio, es decir que el interés moratorio será el equivalente a una y media veces el bancario corriente, liquidados desde el 7 de noviembre de 2018 hasta que se realice el pago.

En lo que atañe a la sanción solicitada por el recurrente en aplicación a lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso señalando que los perjuicios solicitados por el señor Jaime Ignacio Correa Vargas no fueron demostrados y fue en razón de ello que fueron negados sus pedimentos indemnizatorios, el recurrente cita que *“(...) Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada”*, sin embargo, a juicio de esta Sala de Decisión, no existió tal divergencia entre lo estimado y lo probado puesto que precisamente no se probaron tales perjuicios y en consecuencia no se accedió a la indemnización deprecada. Así, en ese caso, la norma aplicable sería el párrafo del artículo 206 del Código General del Proceso el cual indica que *“(...) También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas. La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea*

imputable al actuar negligente o temerario de la parte". Pues bien, indistintamente de lo frustráneo de lo solicitado por el demandante, para lo propio incorporó documentos, obligaciones contraídas y el pago de intereses y sumas dinerarias con las que intentó demostrar acuciosamente la mengua patrimonial padecida desarrollando un escenario probatorio en ese sentido, circunstancia que este Tribunal advierte distante a la negligencia o a la temeridad de quien solicita ser indemnizado por lo que no se hace necesario imponer la sanción allí prevista.

En conclusión, acertó la a quo al identificar las obligaciones sinalagmáticas a cargo de los contratantes para así determinar quién acató las prestaciones negociales y correlativamente quien desatendió las mismas para acreditar la procedencia de la acción resolutoria, para lo que descendió con atención y lucidez sobre el marco probatorio que se le puso de presente para desentrañar la auténtica voluntad de las partes en el contrato de compraventa ampliamente reseñado y ordenar el cumplimiento forzoso de la obligación en favor del señor Jaime Ignacio Correa Vargas, razones por la que se confirmará la sentencia enrostrada modificándose el numeral quinto de la parte resolutoria de la providencia impugnada y en su lugar, se ordenará el pago de la suma de \$849.350.000 que será cancelada por la sociedad demandada Alejandría Silvestre S.A.S al demandante Jaime Ignacio Correa Vargas, en el término de dos meses siguientes a la ejecutoria de esta providencia, junto con los intereses de mora sobre el anterior capital, conforme lo prevé el artículo 884 del Código de Comercio, es decir que el interés moratorio será el equivalente a una y media veces el bancario corriente, liquidados desde el 7 de noviembre de 2018 hasta que se realice el pago. Además, se condenará parcialmente en costas a la parte demandada al hallarse inmersa en las reglas para su causación a voces del artículo 365 del Código General del Proceso en tanto uno de los argumentos esgrimidos como reparo a la decisión fue adoptado con éxito por este Tribunal, cuya liquidación se sujetará a lo previsto en el artículo 366 ibídem fijándose a través de auto proferido por el Magistrado Ponente las agencias en derecho correspondientes.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

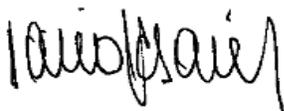
PRIMERO: CONFIRMAR la Sentencia proferida el día 19 de noviembre de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Andes, dentro del proceso verbal de resolución de contrato de compraventa cursado en dicho despacho a solicitud del señor Jaime Ignacio Correa Vargas contra la sociedad Alejandría Silvestre S.A.S. y los señores Álvaro y José Leonel Franco Restrepo, Eva Cristina Franco de Sánchez y Germán Alberto Garzón Sogamoso.

SEGUNDO: MODIFÍQUESE el numeral quinto de la parte resolutoria de la providencia impugnada y en su lugar, se ordena el pago de la suma de \$849.350.000 que será cancelada por la sociedad demandada Alejandría Silvestre S.A.S al demandante Jaime Ignacio Correa Vargas, en el término de dos meses siguientes a la ejecutoria de esta providencia, junto con los intereses de mora sobre el anterior capital, conforme lo prevé el artículo 884 del Código de Comercio, es decir que el interés moratorio será el equivalente a una y media veces el bancario corriente, liquidados desde el 7 de noviembre de 2018 hasta que se realice el pago.

TERCERO. Se condena parcialmente en costas en segunda instancia a la parte demandada en favor de la parte demandante. Líquidense conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

CUARTO. Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

Los magistrados,



DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Villada O.' with a stylized flourish at the end.

TATIANA VILLADA OSORIO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudia B.' with a long, sweeping underline.

CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA**

Medellín, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Demandante	Jaime Ignacio Correa Vargas
Demandado	Sociedad Alejandría Silvestre S.A.S y Otros.
Proceso	Verbal de Resolución de Contrato de Compraventa.
Radicado No.	05034 3112 001 2018 0062 01
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Juzgado Civil del Circuito de Andes (Ant.)
Asunto	Fija Agencias en Derecho

Conforme lo consagrado en el artículo 1º del Acuerdo 2222 del 10 de diciembre de 2003 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura que modificó el artículo 6 del Acuerdo 1887 del mismo año, se fijan como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, la suma de \$1.500.000. Líquidense en la forma prevista por el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Darío Ignacio Estrada Sanín'.

**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN
MAGISTRADO PONENTE**



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA

Medellín, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Sentencia de 2ª instancia	No. 2
Demandante	Miguel Arcángel Hincapié Vallejo
Demandado	María Lucía Quintero de Giraldo y Juan Efrén Giraldo Garcés.
Proceso	Verbal de Rescisión de Contrato de Compraventa por Lesión Enorme.
Radicado No.	05440 3112 001 2017 00152 01
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Juzgado Civil del Circuito de Marinilla.
Decisión	No es posible llevar a cabo en la presente controversia una discusión sobre la equivalencia prestacional derivada de un acto o contrato. En primer turno, tal y como quedó visto, la acción propuesta carece de basamento negocial válido que permita a partir de su clausulado delimitar un desbalance en las obligaciones recíprocas en virtud al no perfeccionamiento de la permuta reclamada y al ocultamiento fáctico al que se hizo alusión que terminó por mantener en secreto elementos fundamentales para disertar sobre un fenómeno objetivo como lo es la lesión enorme y que desde cualquier arista mantiene en incertidumbre la propia valuación que los contratantes dieron a los bienes objeto de negociación, aunado a las ligerezas desnudadas por la a quo respecto los justiprecios presentados por las partes que impedían un parangón ecuánime en el asunto, razón por la que se CONFIRMA la sentencia enrostrada

Sentencia discutida y aprobada por acta No. 75

Se procede a resolver la apelación interpuesta por la parte demandante en contra de la Sentencia proferida el día 4 de marzo de 2021 por el Juzgado Civil del Circuito de Marinilla, dentro del proceso verbal de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme cursado en dicho despacho a solicitud del señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo en contra de la señora María Lucila Quintero de Giraldo.

I. ANTEDECENTES

1.1. Elementos fácticos

El señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo celebró el 18 de noviembre de 2016 un contrato verbal de permuta de bienes inmuebles con los señores María Lucila Quintero de Giraldo y Juan Efrén Giraldo Garcés, en donde Hincapié Vallejo entregaba el bien identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 020-29275 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro. En este estado de cosas y a cambio de la entrega del precitado inmueble, la señora María Lucila Quintero de Giraldo le haría entrega, mediante compraventa, de un predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-58401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, cuya extensión constaba de 40 hectáreas y, por ende, su valor comercial se equiparaba al de aquel que sería entregado por Hincapié Vallejo.

Con el fin de dar cumplimiento a la permuta referenciada, los contratantes suscribieron las Escrituras Públicas Nros. 3114 y 3115 del 18 de noviembre de 2016 de la Notaría Segunda de Rionegro; en la primera de ellas la señora María Lucila Quintero de Giraldo vendió al señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-58401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, y a su vez en el segundo acto escriturario, Hincapié Vallejo vendió a Quintero de Giraldo el el bien identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 020-29275 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

Sin embargo, una vez el señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo tomó posesión material del predio adquirido se percató que el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-58401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla y del cual se dijo como característica propia que contaba con 40 hectáreas de extensión, no contaba con dicha área y por el contrario, aquella apenas contenía 4 hectáreas en total, circunstancia que disminuiría ostensiblemente el valor del predio.

Así, y tras llevar a cabo un avalúo de los inmuebles inmersos en la negociación, pudo determinarse que el predio entregado por el señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo ascendía a la suma de \$472.000.000 mientras el inmueble entregado por la señora María Lucila Quintero de Giraldo apenas alcanzaba los \$172.002.200, esto es, menos de la mitad del precio pagado por Hincapié Vallejo al entregar el lote de su propiedad.

En virtud de los hechos expuestos, el señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo considera que el presente evento se está ante una lesión enorme a voces del artículo 1947 del Código Civil dando lugar a la rescisión del contrato tal como lo faculta el artículo 1946 ibídem. De igual forma, advirtió la configuración de un error en el conocimiento toda vez que desde siempre se habló de una extensión de 40 hectáreas en el inmueble a permutar siendo que finalmente solo contaba con 4 hectáreas, asestando un vicio en el conocimiento en razón a las calidades y cualidades de la cosa conforme a los artículos 1510 y 1511 del Código Civil.

En razón a lo narrado, solicitó que se declare rescindido el contrato de permuta celebrado entre Miguel Arcángel Hincapié Vallejo y los señores María Lucila Quintero de Giraldo y Juan Efrén Giraldo Garcés por lesión enorme, y como pretensión subsidiaria solicitó que se declare la nulidad de aquel contrato por error sobre las calidades de la cosa vendida para que las cosas vuelvan a su estado prenegocial dejando sin efectos las escrituras públicas que sirvieron de base al acuerdo de voluntades.

1.2 Trámite y oposición.

Mediante auto del 7 de abril de 2017 el Juzgado Civil del Circuito de Marinilla admitió la demanda ordenando imprimirle el procedimiento verbal consagrado en el artículo 368 del Código General del Proceso.

Notificados los enjuiciados, a través de apoderado judicial contestaron la demanda, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones formuladas en su contra, al considerar en primer lugar que no es cierto que el 18 de noviembre de 2016 se hubiese perfeccionado el negocio de marras en tanto con anticipación a tal fecha se acordaron los pormenores del negocio siendo visitados ambos inmuebles en múltiples ocasiones por los contratantes. Así mismo, relataron que jamás se prometió la venta de un predio de 40 hectáreas de extensión puesto

que lo que acordaron las partes fue la entrega de aquel como “cuerpo cierto” tal y como quedó consignado en ambas escrituras públicas atacadas, al indicarse que “(...) *no obstante la expresión de la cabida y lindero, la venta se hace como cuerpo cierto*”.

Precisaron que una vez el señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo entró en contacto con el inmueble sufrió una perturbación a su posesión perdiendo la tenencia del predio, para lo cual Hincapié Vallejo no ha ejercido las vías legales con las que cuenta para recuperar el área perdida aun cuando se hizo entrega material del mismo libre de toda turbación posesoria.

Hicieron particular hincapié en que la señora María Lucila Quintero de Giraldo permutó el inmueble que era de su propiedad como cuerpo cierto sin establecer ningún tipo de área, no existiendo además prueba dentro de la presente controversia que indique que, en efecto, el predio entregado tiene una extensión de 4 hectáreas. Aseguraron además que los avalúos comerciales realizados a los bienes permutados dan cuenta que el inmueble que era del señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo tenía un justiprecio de \$464.650.000 mientras el lote de terreno entregado por la señora Quintero de Giraldo ascendía a la suma de \$520.784.000, por lo que no existe desequilibrio económico configurador de lesión enorme, razones por las que se opuso a las pretensiones y formuló aquellos medios exceptivos que denominó “*no configuración de lesión enorme*”, “*extinción de la acción rescisoria por pérdida del inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 018-58401 en poder del demandante*” y “*temeridad y mala fe*”.

1.3. La sentencia del a quo.

Mediante sentencia del 4 de marzo del 2021 el Juzgado Civil del Circuito de Marinilla - Antioquia resolvió declarar probada la excepción de “*no configuración de lesión enorme*” propuesta por la parte demandada y además declaró probada de oficio aquella denominada “*ausencia de error por la calidad en el objeto*”, por lo que en consecuencia negó las súplicas de la demanda.

Consideró la *a quo* luego de una concisa conceptualización acerca de la procedencia de la rescisión por lesión enorme en la permuta que en el presente asunto no se acreditó la existencia del referido contrato de permuta entre el señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo y los señores María Lucila Quintero de Giraldo

y Juan Efrén Giraldo Garcés, puesto que, al margen de la narración fáctica de su existencia lo cierto es que a voces del artículo 1956 del Código Civil, aquella se perfecciona en tratándose de bienes inmuebles a través de escritura pública, sin embargo, los actos escriturarios traídos por el actor a esta controversia, esto es, las Escrituras Públicas Nro. 3114 y 3115 del 18 de noviembre de 2016 relatan la consolidación de una compraventa de inmuebles entre aquellos y no de una permuta como se narró en el escrito demandatorio, siendo la compraventa el negocio inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria de los que trata la Litis.

En ese estado de cosas, coligió la juzgadora de instancia que no le era posible pronunciarse sobre la rescisión de las compraventas reseñadas porque nada se dijo sobre aquellas en el libelo genitor y por el contrario, se abundó en explicaciones alrededor de la permuta siendo sabido que su aparición en el mundo jurídico se debe a una divergencia entre el querer de las partes y lo verdaderamente plasmado en los actos escriturarios, circunstancia que no mereció comentario alguno por parte del actor.

En otras palabras, y en sujeción al principio de congruencia contenido en el artículo 280 del Código General del Proceso, si bien en las pretensiones de la demanda se solicitó la rescisión de las compraventas, lo relatado por las partes da cuenta de la existencia de una aparente permuta entre los contratantes, misma que no se perfeccionó y por lo que se erige imposible procurar su rescisión, mientras que desde ninguna arista se expusieron elementos que refieran a la rescisión precisamente de las compraventas reseñadas pues como se sabe, jamás tuvieron lugar entre el acuerdo de voluntades.

De otro lado, y aunado a lo anterior, de los interrogatorios surtidos por las partes pudo conocerse que en la aparente permuta desarrollada por las partes no hicieron parte solamente los inmuebles individualizados en la demanda, sino que además, se planteó y se llevó a cabo la entrega de un inmueble adicional al señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo, bien al que nunca se hizo alusión en el relato de los hechos y que, por supuesto, debió incluirse en la operación aritmética que intenta develar el desequilibrio económico proveniente de las prestaciones contractuales y así determinar la existencia de la lesión enorme, motivo por el que no es posible desentrañar el desbalance alegado por la parte actora.

De igual forma, afirmó la imposibilidad de servirse de las conclusiones expuestas en los dictámenes periciales que versaron sobre los avalúos de los bienes aparentemente permutados en tanto aquellas pericias no se ajustaron a los lineamientos expuestos en el artículo 226 del Código General del Proceso al no ahondar en los métodos empleados, en la idoneidad del perito, en la exhibición de las fuentes de consulta y operaciones comerciales que dieron lugar a las elaboraciones de los peritos.

Por último, desechó la intención del actor al pretender valerse del error en el objeto en la permuta en la que adujo participar, en razón a que logró acreditarse que los documentos requeridos para la venta del inmueble del que se dijo se componía de 40 hectáreas, en efecto, daban cuenta que aquel inmueble en realidad contaba con solamente 4 hectáreas, sumado a que la prueba testimonial logró ubicar al actor en el predio antes de que se celebrara el contrato con la única finalidad de que conociera por su cuenta el inmueble que iba a adquirir, razón por la que la a quo consideró que el señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo no fue inducido a error sobre el objeto adquirido y que por el contrario, sus cualidades profesionales, el conocimiento previo que tenía sobre las dimensiones del predio sumado a la información ofrecida por las fichas catastrales del inmueble demostraban las reales medidas del bien. Además, recalcó que la escritura pública de venta contó con la anotación de que dicha venta “(...) *se hace como cuerpo cierto*”, no siendo posible a voces del artículo 1889 del Código para el comprador pedir rebaja o aumento del precio sea cual fuere la cabida del predio.

1.4 Impugnación y trámite en segunda instancia.

El apoderado judicial de la parte actora formuló recurso de alzada en contra de la decisión adoptada en la oportunidad procesal pertinente al considerar textualmente que “(...) *difiere total y rotundamente de la valoración probatoria que se realiza por parte de la juzgadora en tanto manifiesta no desatar la Litis porque no fue objeto de los hechos y pretensiones, lo que violaría el principio de congruencia contemplado en el artículo 281 del Código General del Proceso, situación que considera el recurrente, no ocurrió pues a lo largo de la practica probatoria la judicatura pudo extractar con claridad los aspectos fundamentales de la discusión, del contrato celebrado, la intencionalidad de las partes al*

celebrar el pacto demandado, así como los aspectos fundamentales del negocio celebrado y las posibles figuras que permitirían la rescisión de dicha convención, postura, que además afectaría de manera significativa la prevalencia sustancial de los derechos atribuidos a la parte demandante”.

Afirmó que argumenta además erróneamente la a quo que en aras de restablecer el equilibrio acotó que no se dijo nada respecto al avalúo del lote de terreno conocido como “La Vega”, indicando que al no haberse realizado un avalúo a dicho bien es imposible establecer si se genera o no la Lesión Enorme en el presente asunto, “(...) planteamiento que es la conclusión de una valoración equivocada y limitada del testimonio del señor Juan Efrén Giraldo Garcés, pues si bien, como lo manifiesta la judicatura no se presentó el avalúo, el valor de dicho inmueble si obra dentro del testimonio de Juan Efrén Giraldo Garcés, quien indicó que había quedado de darle al demandante la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000), cifra que sumada al valor de las cuatro hectáreas realmente obtenidas y valoradas no alcanza a conjurar la lesión enorme sufrida por el comprador, situación que el interrogado manifestó había variado porque luego de pensarlo se dio cuenta de la imposibilidad de entregar dicha suma, en consecuencia, propuso dar el lote de “La Vega” como pago, de aquí entonces se desprende la limitada valoración que hace el despacho, pues dicho testimonio en especial en lo atinente a “La Vega” no fue objeto de debate ni mucho menos impugnado por la parte demandante, en tal virtud, el valor probatorio que realiza el Juzgado es desacertado, pues debe dársele todo el valor probatorio a dicha manifestación, razón por la cual no le asiste razón al despacho en este punto frente a la imposibilidad de establecer la Lesión Enorme, argumentando que el solo valor de la Finca “Guacaica” es insuficiente para su confrontación comercial con los 3 apartamentos entregados por el Señor Miguel Arcángel”

En su consideración, “esta argumentación parece fundamentarse en obviar el contenido del artículo 165 del Código General del Proceso pues este establece que son medios de prueba el testimonio de terceros, como en efecto aplica el testimonio del señor Juan Efrén Giraldo Garcés, es decir, la judicatura en su argumentación manifiesta que este testimonio resulta muy importante para demostrar otras situaciones del proceso, pero desconoce la información respecto

del precio traída por el señor Juan Efrén Giraldo Garcés respecto al valor de “La Vega”. la decisión de la jueza de primera instancia partió en el análisis y acopio normativo de la figura de la lesión enorme, y concluyó atinadamente que esta figura se enmarca dentro de un análisis objetivo, dejando por fuera por fuera cualquier condición subjetiva, pero interpretó de manera equivocada la prueba y terminó concluyendo la equivalencia de las prestaciones contractuales al desconocer o valorar indebidamente la prueba documental aportada por el demandante, esto es, la escritura pública descriptiva del inmueble y el certificado de libertad y tradición del mismo contentivos de su extensión y descripción”.

Por último, señaló que “manifiesta la a quo que los avalúos comerciales presentados tanto por la parte demandante y demandada, no cumplen con los requisitos del artículo 226 del Código General del Proceso, no obstante, nuevamente se encuentran errores en la valoración de dicha prueba, lo primero que hay que aclarar es que los avalúos presentados sólo estaban direccionados a determinar el valor comercial de los inmuebles, frente al inmueble ubicado en el Municipio de Rionegro, entregado por el demandante a los demandados, no fue objeto de oposición el valor establecido pericialmente; respecto al valor del inmueble ubicado en el Municipio de San Rafael existió una diferencia frente al precio total de la propiedad, pues la parte demandada realiza el cálculo basado en un área y los demandantes presentamos un avalúo basados en el área de las escrituras, sin embargo, respecto a este inmueble ambas partes coincidieron respecto al valor del metro cuadrado, es decir, no hubo inconformidad por ninguno de los sujetos procesales en cuanto a que el valor del metro cuadrado era de \$3.500 pesos, pues bien, existía una diferencia respecto al área que es en esencia la razón fundamental para alegar la configuración de la Lesión Enorme, estos dictámenes no estaban encaminados a establecer el área, pues de eso se encargó otra prueba pericial, cuya práctica también se realizó en audiencia. Siendo así, la decisión a este punto resulta la valoración probatoria alejada de la sana crítica, sino también de lo postulado en el artículo 165 del CGP, pues este consagra que “los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez”; es decir, si bien puede ser acertada la posición frente al no cumplimiento de los requisitos de los informes por parte de los peritos, estos informes no pueden ser

desechados, pues pueden ayudar a completar la información de los valores de los inmuebles, y acercar el convencimiento del juez respecto de los valores para de los mismos para la configuración de la lesión enorme”, razones por las que solicitó que se revoque lo resuelto y en su lugar se acojan las pretensiones de la demanda.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Problema jurídico

Conforme los motivos de inconformidad presentados por los recurrentes frente al fallo que finiquitara la primera instancia, el problema jurídico a resolver se contrae en determinar, si en efecto, los negocios jurídicos protocolizados en las Escrituras Públicas impugnadas son susceptibles de ser rescindidas por lesión enorme.

2.2. Requisitos formales

Es prioritario advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. Así le asiste competencia al juez de primer grado para conocer del proceso y al Tribunal para resolver la alzada de acuerdo con el principio de consonancia; los sujetos enfrentados en la *Litis* ostentan *capacidad para ser parte procesal*, dada su condición de personas en ejercicio de sus derechos a través de sus apoderados o representantes legales con adecuado ejercicio del *ius postulandi*.

Frente a los presupuestos materiales de la sentencia de mérito, hay inexistencia de las denominadas excepciones *litis finitae* como la renuncia o el desistimiento.

Por lo demás, no se vislumbra algún hecho constitutivo de nulidad que afecte el juicio que se surtió por el trámite adecuado bajo la salvaguarda del derecho de defensa y la tutela jurisdiccional.

Trazados los derroteros a seguir, y a fin de abordar el sesudo análisis de los puntos de censura, es preciso contextualizar en la naturaleza del juicio rescisorio, para ubicar causalmente los diversos tópicos impugnados.

2.3 Análisis del caso.

Desde 1968 la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia definió la lesión enorme en ciertos negocios jurídicos como aquel perjuicio patrimonial que resulta para una de las partes de la falta de equivalencia en las prestaciones exigidas por la naturaleza del acto o contrato, dejando por sentado desde aquel entonces que la lesión enorme responde a un criterio objetivo en tanto *“(…) tiénese este, cuando la ley en la tipificación y tratamiento de la lesión enorme no toma en cuenta consideraciones personales en que hubieran obrado las partes, sino que impone un módulo o razón constante de tolerancia cuanto al exceso al defecto en relación con el justo precio de la cosa para el tiempo del contrato, fijando, cuál lo hace nuestro artículo 1947 del Código Civil, términos – objetivamente-intraspasables, so pena de incurrir fatalmente en el vicio de lesión enorme, sancionable con la rescisión del negocio o su opcional reajuste”*.¹

Sin embargo, a veces de la Corte², la rescisión por lesión grave o enorme pasó a las legislaciones modernas con la hostilidad de la escuela de la autonomía de la voluntad que veía quebrantado el principio de la libertad contractual. Unas de esas legislaciones aprecian la lesión con criterio subjetivo como un vicio del consentimiento originado en el estado de necesidad, en la ligereza o la inexperiencia de uno de los contratantes y en la voluntad de explotación en la contraparte. Otras, como quedó visto y siguiendo la concepción romana, la juzgan con un criterio objetivo como un daño patrimonial causado por la falta de equivalencia o la desproporción entre las prestaciones impuestas por el contrato.

Nuestro Código Civil consagra la rescisión por lesión enorme con este criterio objetivo y en forma excepcional, esto es, aplicable no a todos los negocios jurídicos, sino a determinados actos y contratos, como son la aceptación de una herencia, la partición de bienes, la cláusula penal, la compraventa, el mutuo y la anticresis (Código Civil, 1291, 1405, 1601, 1946, 1958, 2231 y 2466) aunque con posterioridad se amplió a la permuta (CSJ, SC, 29 sep. 1970), venta de derechos de herencia o gananciales (CSJ, SC, 19 ab. 1971), remuneración del mandatario (artículo 1264 del Código de Comercio), réditos de capital (artículos 72 de la ley

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia de 12 de julio de 1969. Gaceta Judicial No. 2297 a 2299, pág. 249.

² *Ibídem*.

45 de 1990 y 884 del Código de Comercio), y precio del arrendamiento de vivienda urbana (artículos 18 y 33 de la ley 820).

Esta figura terminó entonces confinada a casos excepcionales por constituir una forma adicional de ineficacia de ciertos contratos que desdice de la libertad negocial, al punto de someterse a fuertes limitaciones desde su admisión en el ordenamiento incluso con un corto término para su alegación en sede judicial, de suerte que las relaciones contractuales adquirieran estabilidad jurídica rápidamente.

Con todo, *“(...) el problema de la lesión enorme se reduce a una cuestión de cifras, a una confrontación del valor recibido o dado con el precio justo. Es un fenómeno objetivo que funciona mecánicamente, matemáticamente, desde el momento en que las condiciones requeridas por la ley se encuentran reunidas, y con abstracción de toda consideración derivada de la mentalidad de los contratantes del fin perseguido por ellos (...)”*³.

Ahora bien, la lesión enorme exige el detallado análisis de la tipología contractual que sirve como basamento para las prestaciones obligacionales de las que se predica el desequilibrio negocial para entonces identificar los atributos deontológicos del contrato opugnado, esto es, lo que debió ser a los ojos de la bilateralidad del vínculo.

En este punto, y como desde ya se anuncia, acertó la a quo al advertir una desafortunada entremezcla fáctica entre una y otra tipología contractual orientada a una misma finalidad: la rescisión del contrato. Y es que nótese que si bien la acción propuesta fue nominada como una rescisión de los contratos de compraventa contenidos en las Escrituras Públicas Nro. 3114 y 3115 del 18 de noviembre de 2016 de la Notaría Segunda de Rionegro, lo cierto es que de la narración de los sucesos que rodean la controversia y de las pretensiones mismas de la demanda, se desprende que lo solicitado por el accionante no es otra cosa que la rescisión de un contrato verbal de permuta celebrado entre las mismas partes que participaron en las compraventas arriba mencionadas y que

³ *Ibídem.*

de manera aún desconocida terminó vertido en la estructura clausular de una compraventa propiamente dicha.

Las declaraciones de los intervinientes negociales en sus escritos y réplicas, esto es, el señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo de un lado y los señores María Lucila Quintero de Giraldo y Juan Efrén Giraldo Garcés de otro, en efecto, dieron cuenta que el acuerdo de voluntades recayó desde siempre en la realización de una permuta, en la que Hincapié Vallejo entregaría el bien identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 020-29275 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro y en contraprestación los señores María Lucila Quintero de Giraldo y Juan Efrén Giraldo Garcés harían entrega de un predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-58401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, sin embargo, nunca descendieron sobre los motivos de la discordancia entre la real intención de las partes y lo finalmente declarado en los actos escriturarios atacados.

Lo cierto es que tal divergencia deja entrever dos realidades en el presente asunto. La primera es que es diáfano que el querer de las partes nunca fue celebrar una compraventa por lo que es dable colegir que las cláusulas implantadas en las Escrituras Públicas Nro. 3114 y 3115 del 18 de noviembre de 2016 de la Notaría Segunda de Rionegro obedecen a un contexto comercial que no existe, que es disímil a la voluntad de los contratantes y que constituye una pantomima en el escenario que se discute; y la segunda, es que al pretender introducir la permuta de aquellos inmuebles como el verdadero vínculo aprobado por la liberalidad de las partes para procurar desde allí su rescisión, debe concluirse que dicha permuta jamás logró su perfeccionamiento a voces del artículo 1956 del Código Civil, al señalar que “*el cambio – refiriéndose a la permuta- se reputa perfecto por el mero consentimiento, excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato ante la ley, será necesaria escritura pública*”.

Sabido es entonces que el perfeccionamiento de un contrato funge como percutor para su existencia, validez y vigencia y que, en ese mismo orden de ideas, los resquebrajamientos en su perfección derivan en la imposibilidad de su rescisión tal y como lo indica la lógica jurídica puesto que no puede disponerse

de la eficacia de un vínculo que jamás nació tal y como con atino concluyó la juzgadora de instancia.

Además, la pretermisión de la solemnidad requerida por la ley para estos eventos tenía la suficiencia para limitar el espectro resolutivo de la *a quo* en tanto la imperfección del contrato anotado ceñía su decisión a lo que correctamente consideró y que no era otra cosa que la inexistencia del contrato de permuta celebrado entre el señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo y la señora María Lucila Quintero de Giraldo. Esa disposición de inexistencia que se asentó en la sentencia impugnada cerraba las puertas a la pretendida confrontación del valor recibido o dado con el precio justo en razón a la inverosimilitud que presupone analizar las prestaciones sinalagmáticas de un vínculo que, como se ha redundado, es inexistente, en perfecto apego con la congruencia que debe mantenerse en las resoluciones judiciales.

Sobresalió que la permuta defendida por el actor no solo contó con los inmuebles ya referenciados, sino que además se incluyó un predio adicional dentro de las prestaciones negociales, al respecto, el demandante, señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo, indicó que:

“PREGUNTADO: ¿Cómo fueron las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que usted celebró el contrato que narra en su demanda? CONTESTÓ: Ese contrato se inició el año pasado, yo hice el negocio con el señor Efrén en donde fuimos a ver una finca de supuestamente 40 hectáreas, luego de todos los trámites notariales me encontré con un problema y fue que luego que empecé a hacer mejoras al terreno entraron unos herederos, unos 25 herederos, razón por la cual acudí formalmente a hablar con el señor Efrén para que solucionáramos esto y nunca hizo nada (...) PREGUNTADO: ¿Usted por qué habla de Don Efrén y no de Doña Lucila? CONTESTÓ: Porque el negocio se hizo fue con Efrén. PREGUNTADO: Usted en los hechos de la demanda habla de una permuta y aquí habla de una compraventa ¿me explica eso por favor? CONTESTÓ: El negocio... se cambió por unos apartamentos que están ubicados en Rionegro, se cambió en parte por una finca que se llama “Guacaica” en Guatapé, así fue que hicimos el negocio. Además de eso, por el costo tan bajito de la finca él – haciendo referencia al señor Juan

Efrén Giraldo Garcés -*propuso una finca más abajo razón que también tiene problemas, ni siquiera tiene escrituras, es una posesión, entiendo que se compró un pedacito y él se posesionó de la otra parte (...)* PREGUNTADO. *¿Pero esas dos fincas están dentro de este negocio o solamente es una? ¿Y en cuánto estimaron ustedes esas fincas?* CONTESTÓ: *Nunca hicimos una estimación así, valoramos los apartamentos, valoramos la finca y le dije que la finca era muy poquita plata para lo que me ofrecía y ahí fue que me ofreció la finca de más abajito, la que no tiene papeles ni escritura y me di cuenta ya después, la confianza me mató.* PREGUNTADO: *¿Si eso fue una permuta por qué razón hicieron documentos de compraventa?* CONTESTÓ: *Entiendo que notarialmente lo que exigen es una compraventa (...)* PREGUNTADO: *¿Antes hacer el negocio usted recorrió la finca?* CONTESTÓ: *Si señor, tengo hasta dos testigos de eso.* PREGUNTADO: *¿En el negocio que usted planteó con el señor Efrén, plantearon recibir dinero por la permuta de los inmuebles?* CONTESTÓ: *Yo tengo una letra por parte de ellos, que si ellos no sacaban la escritura de la finca que queda más abajo ellos me daban 30 millones de pesos y no he recibido más nada.* PREGUNTADO: *¿Y si él le sacaba las escrituras usted tenía que darle un dinero a él?* CONTESTÓ: *No señor. (...)*”.

Como quedó visto, las particularidades de la permuta llevada a cabo entre los contratantes incluían elementos de su esencia que fueron sorpresivamente omitidos en la narración de los hechos que integraron el escrito demandatorio. Destaca con vertebral trascendencia que el acuerdo de voluntades que en ese instante estaba encaminado a la celebración de una permuta no versaba en exclusiva solamente sobre el bien identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 020-29275 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro que sería entregado por Miguel Arcángel Hincapié Vallejo y el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 018-58401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla que sería dado por los señores María Lucila Quintero de Giraldo y Juan Efrén Giraldo Garcés en contraprestación, sino que además, del negocio pactado hacía parte otra extensión de terreno denominada “La Vega” con la promesa de que si no era

posible la entrega de las escrituras públicas de dicho inmueble se le entregaría la suma de \$30.000.000 a Hincapié Vallejo.

El referido ocultamiento fáctico desde luego imprime mayores impurezas a la ya derrotada permuta por cuanto amén de su ya reconocida imperfección dejó por fuera de su constitución la totalidad de bienes que hacían parte del haber negocial limitándose a una declaración parcializada y entrecortada de la realidad de lo ocurrido.

Y es que la no inclusión de dicho inmueble en el marco negocial acordado, indistintamente si se adopta la permuta o la compraventa, imposibilita el juicio de equivalencia en las prestaciones exigidas por la naturaleza del acto o contrato, en tanto se desconoce la estimación que las partes hicieron de aquel al momento de su negociación para de allí identificar un posible desequilibrio en la ejecución del vínculo. En otras palabras, sería imposible verificar la simetría de un negocio cuando se desconoce cómo se compuso uno de los extremos sometidos a comparación en tratándose de su justo precio, mismo que aún se mantiene incierto.

El panorama histórico descrito y adoptado por el ordenamiento nacional convierte en natural y obvio que en los litigios sobre dicha rescisión por lesión enorme se establezca en forma legal por el demandante el justo precio que tenía el inmueble al tiempo de celebrarse la compraventa o el acto de adjudicación para poder compararlo con el valor recibido o pagado y deducir si entre esos guarismos existe la desproporción determinante de la lesión enorme conforme lo esgrimido por los artículos 1947 y 1405 del Código Civil, no obstante, el ocultamiento del inmueble ya comentado trajo como consecuencia que a lo largo del trámite no se incorporara su valuación.

En efecto, para acreditar el justo precio en la lesión enorme existe libertad probatoria, aunque innegablemente se erige de preponderante y angular valía el dictamen pericial que sirve para determinar, de manera objetiva y con prescindencia de cualesquiera otras consideraciones, cuál era el valor de los inmuebles a la fecha de celebración del negocio; experticia que dentro del principio de la persuasión racional, el juzgador no está obligado a aceptarla de manera irremediable; por el contrario, está facultado para analizarla en

concordancia con su seriedad, claridad y fundamentación para poder acogerla o desestimarla para el citado efecto exponiendo las razones que le sirven para apreciarla o no.

Sobre el tema ha predicado la Sala Civil de la Corte en sentencia del 9 de agosto de 1995, expediente 3457, que "(...) *la determinación del justo precio que señala como factor de referencia el precepto acabado de citar, se fija generalmente y como lo ha sostenido esta corporación, con el dictamen pericial que sobre el inmueble objeto de enajenación se realice en el curso del proceso, no significando con esto, que los resultados de dicho dictamen no estén sujetos a la valoración que de ellos debe llevar a cabo el fallador quien ha de verificar la firmeza, precisión, calidad de fundamentos, competencia de los peritos y demás elementos probatorios que obren en el expediente, de suerte tal que es dicho juzgador el que determina, apreciando todas las circunstancias del contrato que frente al caso resulten relevantes, ese 'justo valor' de la prestación prometida que adolece de manifiesta inequidad económica*"

De allí que la juzgadora descendiera con especial atención sobre las conclusiones de las experticias presentadas respecto de los inmuebles que hicieron parte de la supuesta permuta y decantara que las afirmaciones valuatorias que le fueron puestas de presente adolecían de defectos en los métodos empleados, dudas sobre la idoneidad de los peritos, la no exposición de las fuentes de consulta que sirvieron de fundamento en sus dichos, entre otros reveses argumentativos que no lograron convicción en su análisis sobre el justiprecio de los bienes inmuebles sometidos a discusión, sin que ello asome como un ejercicio arbitrario o caprichoso de la a quo.

A juicio de esta Sala de Decisión, acertó el *a quo* al desmerecer las demostraciones probatorias brindadas por las experticias presentadas por las partes en tanto como quedó verificado existen profundos desarreglos en la utilización del método valuatorio empleado puesto que en tratándose de un ejercicio naturalmente comparativo no pueden ser de recibo aquellas conclusiones en las que sin justificación técnica alguna se desconocen con cuáles inmuebles fueron contrastados los bienes que debían justipreciarse, circunstancia que mantiene las incertidumbres que pretendieron subsanarse

contraviniendo la teleología del dictamen pericial que no es otra que verificar conocimientos técnicos y científicos que escapan al conocimiento del juzgador.

En últimas, no es posible llevar a cabo en la presente controversia una discusión sobre la equivalencia prestacional derivada de un acto o contrato. En primer turno, tal y como quedó visto, la acción propuesta carece de basamento negocial válido que permita a partir de su clausulado delimitar un desbalance en las obligaciones recíprocas en virtud al no perfeccionamiento de la permuta reclamada y al ocultamiento fáctico al que se hizo alusión que terminó por mantener en secreto elementos fundamentales para disertar sobre un fenómeno objetivo como lo es la lesión enorme y que desde cualquier arista mantiene en incertidumbre la propia valuación que los contratantes dieron a los bienes objeto de negociación, aunado a las ligerezas desnudadas por la a quo respecto los justiprecios presentados por las partes que impedían un parangón ecuánime en el asunto, razón por la que se confirma la sentencia enrostrada y se condenará en costas a la parte demandante al hallarse inmersa en las reglas para su causación a voces del artículo 365 del Código General del Proceso cuya liquidación se sujetará a lo previsto en el artículo 366 ibídem fijándose a través de auto proferido por el Magistrado Ponente las agencias en derecho correspondientes.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

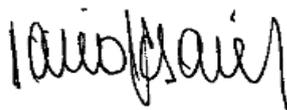
FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 28 de agosto de 2019 por el Juzgado Civil - Laboral de Marinilla-Antioquia, dentro del proceso verbal de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme cursado en dicho despacho a solicitud del señor Miguel Arcángel Hincapié Vallejo en contra de la señora María Lucila Quintero de Giraldo.

SEGUNDO: Se condena en costas en segunda instancia a la parte demandante en favor de la parte demandada. Líquidense conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO. Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

Los magistrados,



DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN



TATIANA VILLADA OSORIO



CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA**

Medellín, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Demandante	Miguel Arcángel Hincapié Vallejo
Demandado	María Lucía Quintero de Giraldo y Juan Efrén Giraldo Garcés.
Proceso	Verbal de Rescisión de Contrato de Compraventa por Lesión Enorme.
Radicado No.	05440 3112 001 2017 00152 01
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Juzgado Civil del Circuito de Marinilla.
Asunto	Fija agencias en derecho.

Conforme lo consagrado en el artículo 1º del Acuerdo 2222 del 10 de diciembre de 2003 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura que modificó el artículo 6 del Acuerdo 1887 del mismo año, se fijan como agencias en derecho a favor de la parte demandada y a cargo de la parte demandante, la suma de \$1.000.000. Líquidense en la forma prevista por el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Darío Sanín', written in a cursive style.

**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN
MAGISTRADO PONENTE**