

Honorable Magistrado
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado Ponente
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
E. S. D.

Ref. Verbal de Mayor Cuantía
Proceso N° 25269-31-03-002-2019-00066-01
De: Edgar Hernando Pedraza Pérez
Contra: Carlos Arturo Garzón Sierra y Otra.

Respetados Magistrados:

En mi calidad de apoderado de la parte pasiva del proceso de la referencia, con mi acostumbrado respeto y estando dentro de la oportunidad procesal para hacerlo, me permito sustentar el recurso de apelación contra el numeral tercero de la sentencia de primera instancia proferida el pasado 28 de mayo de 2020, por la señorita Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá.

Tal como se señaló en el escrito de apelación, la inconformidad del suscrito apoderado recae únicamente sobre el **numeral tercero** de la sentencia en dos aspectos, los cuales se sustentan de la siguiente manera:

El Primer aspecto del recurso de apelación: En cuanto condenó a mis poderdantes **Carlos Arturo Garzón Sierra** y **Lyda Esperanza Forero Marín**, a pagar al demandante **Edgar Hernando Pedraza Pérez**, la suma de \$96.491.434.00, por concepto de frutos producidos por el inmueble objeto del contrato explotado con mediana inteligencia y cuidado.

Frente a este punto es importante recordar que se incurrió por parte del Despacho en un **defecto fáctico** del juzgador en la sentencia, por cuanto, sin razón justificada omitió la valoración de las pruebas aportadas al proceso, o lo hizo en forma incompleta, o distorsionado su contenido objetivo, de tal manera que la conduce a adoptar una decisión, por demás injusta, al ordenar a mis clientes el pago de una suma de dinero por concepto de unos frutos civiles o explotación económica que no existió.

Debemos tener en cuenta que dentro de la demanda impetrada por el señor Edgar Hernando Pedraza Pérez por intermedio de apoderado, se observa que el mismo solicitó en la **pretensión 3º principal** que se condene a los demandados a pagar al demandante los frutos naturales y civiles que el inmueble **haya producido** o podido producir, desde la fecha de entrega al demandado, los cuales cuantificó en la suma de \$133.406.928

Dentro de la misma demanda se formuló como **pretensión subsidiaria** una numerada como **cuarta** que consistía en que se condene a los demandados a pagar al demandante los frutos naturales y civiles que el inmueble haya producido o podido producir desde la entrega del mismo al demandado hasta el día en que se restituya el predio, los cuales se cuantifican en la suma de \$133.406.928

Como supuestos de hecho y para fundamentar las pretensiones dinerarias antes dichas, el demandante indicó en el hecho DECIMO de las principales, así como en el

hecho QUINTO de las subsidiarias, que el demandado explotó el predio desde la entrega del mismo con proyectos de agricultura para siembra, desarrollo y recolección de tomate, pepino, pimentón, gulupa, maracuyá, maíz y explotación piscícola y forestal.

Además de lo anterior, presentó el demandante un JURAMENTO ESTIMATORIO, en el cual detalló los supuestos montos producidos por cada uno de los productos cultivados, para lo cual se basó en información tomada de FINAGRO Y EL DANE.

Debo resaltar desde ya que si bien es cierto el demandante presentó el juramento estimatorio antes dicho, también es cierto que no cumplió con el formalismo que establece el artículo 206 del C.G.P. de haberlo presentado **bajo la gravedad del juramento**, y como la norma no establece que el juramento se entienda prestado con la presentación del escrito, era obligatorio haberlo expresado textualmente, para que fuera tenido en cuenta, y no obstante, la señorita Juez, le da valor probatorio al juramento estimatorio y con base en él ordena el pago de los frutos civiles incurriendo en un claro defecto fáctico en la sentencia.

Además de lo anterior, y como puede apreciarse en acápite de pruebas de la demanda, el demandante no solicitó tener el juramento estimatorio como prueba, y como si fuera poco, solicitó en el ítem de TESTIMONIOS, que se citara a los señores FRANCISCO HOLGUIN FONSECA y RAMIRO BERNAL, para que declararan lo que supieran, les constara o tuvieran conocimiento con relación a los hechos de la demanda, entre otros, respectos del hecho **DECIMO** de las pretensiones principales y el hecho **QUINTO** de las pretensiones subsidiarias, **como también del juramento estimatorio**. Recordemos que, como lo señalé precedentemente, éstos hechos se refieren a la explotación económica de la finca objeto del contrato de promesa de compraventa y objeto de la demanda.

En las declaraciones rendidas por éstos dos testigos, desestimaron por completo el contenido del juramento estimatorio, pues el primero indicó que no le constaba nada con relación a la explotación económica, mientras que el segundo fue preciso en indicar al despacho que no se había sacado ningún viaje de productos de cosecha porque todos los cultivos arrojaron pérdidas.

Siendo uno de los deberes del juez motivar las sentencias, según se establece en el artículo 42, numeral 7, del C.G.P., le correspondía a la titular del Despacho al momento de adoptar la decisión que ponía fin a la primera instancia, realizar el análisis del acervo probatorio en conjunto bajo las reglas de la sana crítica, para lo cual ha debido tener en cuenta que fueron los mismos testigos traídos al proceso por el demandante, quienes dieron cuenta efectiva de la no generación de frutos civiles de la finca, en el monto exorbitante que estaba solicitando el demandante, y como si fuera poco, que en lugar de haber producido ganancias, por el contrario, todos los cultivos arrojaron pérdidas.

Debe tenerse en cuenta igualmente que dicha situación fue corroborada también en el proceso mediante el interrogatorio de parte que rindió el demandado CARLOS ARTURO GARZON SIERRA, quien en forma explícita reiteró varias veces que había sido asaltado en su buena fe por quien le ofreció la finca, porque en ese sector no se ha podido sacar provecho económico de ninguno de los cultivos, no solamente porque todos se fueron a pérdidas, situación que endilgó al suelo de la finca por la ubicación geográfica que tiene, lo que genera cambios constantes del clima, sino además porque las actividades agrícolas están prohibidas en el sector donde se encuentra el inmueble por disposición del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de la Vega, lo cual fue probado con el certificado de uso del suelo que se aportó al proceso por el perito designado por el Despacho para determinar las

mejoras que la parte demandada había plantado en el inmueble objeto de la demanda.

Pero otra circunstancia que implica el error judicial acaecido en la sentencia, es que la señorita juez al momento de ordenar el pago de los frutos civiles, no tuvo en cuenta de manera alguna el concepto de buena fe, que era trascendental para efectos de determinar la fecha desde la cual procedía en pago de los mismos, pues recuérdese que en la obligación de restituir los frutos juega un papel importante la buena o mala fe de quien debe pagarlos.

Al respecto, el artículo 964 del código civil, que aplica para todos los casos en los que hay que restituir frutos, señala:

*«**Restitución de frutos.** El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.*

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.»

Como quiera que el demandante no argumentó de manera alguna que los demandados hubiesen obrado de mala fe, y por tanto, tampoco probó dentro del proceso que hubiese existido la misma, fuerza es concluir que mis poderdantes obraron de buena fe en desarrollo de esa relación jurídica contractual. Por tanto, al haber obrado de buena fe, la cual se presume de acuerdo con los postulados del artículo 83 Constitucional, la señorita Juez no podía tener en cuenta el juramento estimatorio aportado por el demandante, pues el mismo se hizo desde la fecha en que su cliente hizo entrega de la finca a los demandados y hasta antes de presentar la demanda que nos ocupa, de tal manera que dichos conceptos no podían ser objeto de orden de pago en contra de mis clientes, porque como se anotó precedentemente, al haber obrado de buena fe, sólo estarían obligados a la restitución de los frutos percibidos después de la contestación de la demanda.

Teniendo en cuenta lo anterior, no se entiende porque razón la señorita Juez decidió condenar a mis poderdantes al pago de la suma de \$96.491.434.00, por concepto de frutos producidos por el inmueble objeto del contrato explotado con mediana inteligencia y cuidado, sin que obre prueba alguna dentro del proceso que indique dicho provecho, pues recuérdese que el dictamen pericial que el demandante solicitó como prueba dentro de la demanda para probar los frutos civiles y naturales de la finca, fue rechazado por el Despacho dentro de la audiencia de pruebas por no reunir los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso, lo que denota, sin hesitación alguna, que no existe prueba dentro del proceso que acredite los frutos civiles y naturales

en el monto que reclamaba el demandante, y mucho menos, de los causados con posterioridad a la contestación de la demanda.

Por otra parte, **y refiriéndome ahora al Segundo aspecto del recurso de apelación.** En cuanto condenó al demandante **Edgar Hernando Pedraza Pérez**, a restituir solamente la suma de \$80.000.000,00, a favor de mis clientes **Carlos Arturo Garzón Sierra** y **Lyda Esperanza Forero Marín**, correspondiente a la suma de dinero que recibió en razón de la promesa de compraventa de parte de los demandados, debo señalar que el Despacho olvidó establecer el plazo en el cual el demandante, debe realizar la devolución o reintegro de los \$80.000.000,00 que recibió de mis clientes como parte del pago del predio objeto del litigio, situación que es imprescindible a efectos de tener certeza del día o plazo máximo que tiene el demandante para cumplir con ésta obligación, ya que en la forma como quedó establecido, al no tener una fecha cierta y definitiva, bien puede el demandante tomarse el tiempo que desee para realizar el reintegro del dinero, sin que mis clientes puedan exigir su pago por vía judicial en caso de que omita dicha obligación, pues el título ejecutivo que serviría de base para el mismo carecería de exigibilidad por ser incierta la fecha de pago.

Por otra parte, la señorita juez tampoco ordenó que el reintegro del dinero se hiciera junto con el pago de los intereses que se hubiesen causado desde que los recibió de manos de los demandados, o en su lugar, ordenando que la devolución de dicha suma de dinero se hiciera debidamente indexada, situación que debía haber tenido en cuenta dentro del ítem de restituciones mutuas, pues nada explica la razón por la cual se limita simplemente a la devolución del capital, sin hacer referencia a los intereses causados, si se tiene en cuenta que el demandante indudablemente sacó provecho económico de dicha suma de dinero, y en virtud a que con la declaratoria de nulidad del contrato de promesa de compraventa, las cosas vuelven a su estado original, es lógico que mis clientes deban realizar la entrega del inmueble al demandante, y éste a su vez, está obligado a reintegrar el dinero que recibió en su oportunidad como parte de pago de negocio jurídico, con el consecuente reconocimiento de los rendimientos o intereses que dicha suma de dinero le ha producido desde el momento en que la tuvo en sus manos, o por lo menos debidamente indexada.

Frente a este aspecto es importante tener en cuenta que La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC1078-2018, señaló:

«Devoluciones para cuya finalidad la jurisprudencia tiene sentada la regla de actuación oficiosa del juez, «sobre la base de considerar que su reclamo está incluido implícitamente en la pretensión de nulidad. Como lo ha venido exponiendo, "... Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Estas prestaciones proceden en razón

de la sentencia, y no es posible obligar al demandado a anticiparse al fallo para solicitar lo que sólo puede debérsele como consecuencia de la pérdida del pleito y como prestación a que sólo en ese caso está obligada la contraparte" (G.J. t. XXVII, número 1410, págs. 212 y 213)»

Sabido es que, cuando un contrato es declarado nulo o resuelto, proceden las restituciones mutuas entre las partes, lo que incluye los frutos o rendimientos que las partes hayan podido obtener tanto por el disfrute del bien, como por la tenencia del dinero. Esto se desprende del contenido normativo del artículo 1746 del Código Civil, que en su inciso segundo establece:

*“En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, **de los intereses y frutos**, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”*

Habiendo el demandante recibido de manos de mis poderdantes unas sumas de dinero de las cuales obviamente sacó provecho económico, fuerza es concluir que en las restituciones mutuas la señorita Juez ha debido tener en cuenta los intereses que hayan producido dichos dineros mientras el demandante los tuvo en su poder. Por tanto, al haber omitido ordenar el pago de los intereses, siendo éstos uno de los factores de que trata el artículo 1746 del Código Civil, es imprescindible que el juzgador de segunda instancia analice dicha situación y consecuentemente ordene su pago a favor de los demandados y en contra del demandante.

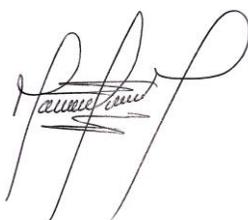
Por lo anterior respetuosamente solicito a los honorables magistrados, se sirvan revocar parcialmente y modificar el numeral tercero de la sentencia de fecha 28 de mayo de 2020, dictada por el despacho de la señorita juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, de la siguiente manera:

- a) Denegar el pago de los frutos civiles y naturales del inmueble objeto de la demanda, por no estar probados dentro del proceso.
- b) Ordenar que el demandante Edgar Hernando Pedraza Pérez, está obligado a restituir la suma de los \$80.000.000,00 que recibió como parte de pago de la finca de parte de los demandados, así como también que está obligado a pagar los intereses corrientes que ha podido generar dicha suma de dinero, desde la fecha en que la recibió (\$20.000.000,00 desde el 29 de diciembre de 2014; \$20.000.000,00

desde el 20 de enero de 2015; y \$40.000.000,00 desde el 29 de abril de 2015) y hasta que el día en que se haga efectivo su reintegro a los demandados.

- c) Subsidiariamente, en caso de no aceptarse el reconocimiento de los intereses sobre la suma de los \$80.000.000, se solicita ordenar que dicha suma de dinero sea reintegrada debidamente indexada.
- d) Definir un plazo de tres días, contados a partir de la ejecutoria de la sentencia, para el pago de los \$80.000.000,00 junto con los intereses producidos.

Atentamente,



MAURICIO SIERRA MARTINEZ
C.C. No. 11.435.573 de Facatativá
T.P. No. 76.151 del C. S. de la J.