



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO APARTADÓ – ANTIOQUIA

Tres (3) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado Nro.	050453103001-2008-00312-00
Proceso	Resolución contractual (agrario)
Demandante	Francisco Luis Gómez Castaño
Demandado	César Augusto Mayo García
Sentencia	Nº 009
Decisión:	Estima pretensiones – ordena resolución del contrato.

OBJETO

Teniendo en cuenta que se han agotado todas las fases previas en el impulso de este litigio, corresponde dictar sentencia de conformidad con el artículo 404 del Código de Procedimiento Civil, legislación aplicable en virtud de que no ha hecho tránsito al Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

La demanda:

Francisco Luis Gómez Castaño afirmó que el 2 de agosto de 2003 vendió, en forma verbal, a César Augusto Mayo García la posesión, uso y usufructo que ejercía sobre una finca de 85 hectáreas ubicada en el paraje “*Otra Banda Oquendo al otro lado de Ríosucio*” en el municipio de Mutatá, comprendida dentro de los siguientes linderos: “*oriente, con Ríosucio; occidente, con el señor José Nepomuceno; norte, con el señor Gabriel Ruíz y Luis Enrique Patiño; sur, con el señor Lorenzo Manco*”. El vendedor Francisco Luis había obtenido la posesión de manos de Gabriel Ángel Ruíz, a quien se la compró el 12 de agosto de 1973.

El precio acordado en la venta objeto de la demanda fueron \$24'500.000 de los cuales el comprador pagó \$11'000.000 al momento de la negociación y giró el cheque número 000168 del Banco de Santander por la suma de

\$10'000.000 que no se hizo efectivo porque así lo ordenó César Augusto 15 días después de haberlo girado.

El adquirente entró en posesión del predio en la misma fecha del acuerdo (2 agosto 2003) y se benefició extrayendo de él “*enormes cantidades de maderas*” y explotándolo; está destinado a actividades agrícolas. César Augusto abandonó la heredad y el accionante aprovechó para recuperar la posesión en noviembre de 2007 en virtud de su incumplimiento por el no pago del total del precio, pero se la regresó el 30 de julio de 2008 debido a supuestas amanezas contra su vida. El actor puso en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación los hechos derivados de la negociación que estimó fraudulentos en razón del no pago del precio y “*buscó la protección ante la Inspección Municipal de Policía de Mutatá*” para evitar la “*depredación del inmueble*”.

Con base en ello, pretendió que se declare la resolución del contrato de compraventa por el incumplimiento del comprador en el pago del precio; que el comprador fue poseedor de mala fe y condenarlo a restituir todos los frutos civiles y naturales que el predio hubiese podido producir con mediana diligencia y cuidado, así como todos los deterioros o perjuicios sufridos por el demandante o el inmueble; y obligarlo a devolver la finca.

Incorporó como prueba documental el original del título valor aludido, la compraventa que celebró con Gabriel Ángel Ruíz en 1973 y constancia de algunos trámites adelantados ante la Inspección de Policía y la Fiscalía General de la Nación; pidió citar para interrogatorio a la contraparte y escuchar los testimonios de Henry Ruíz, Lorenzo Manco Durango, Willington Manco Durango, Alonso Patiño, Alexander Patiño, Rosa Patiño, Mary Peña Mejía, Mauricio Manco, Pablo Villa, Jairo Molina, Wilson Quintero, Ana María y Rosa Manco. Igualmente, solicitó designar perito evaluador para estimar los frutos y perjuicios reclamados; y oficiar a la Fiscalía, Inspección de Policía de Mutatá y a Corpourabá.

Postura del demandado:

En esencia, se opuso al triunfo de las pretensiones arguyendo que el demandante incumplió primero al no entregar la totalidad del bien objeto del negocio, en tanto pactaron 85 hectáreas y solo le hizo entrega de “*alrededor de 60*” hectáreas. Explicó que el hecho relativo al no desembolso del importe del cheque es cierto, pero obedeció a que, después de la venta, los hijos del vendedor le reclamaron la parte del dinero faltante porque “*estaban totalmente desprotegidos*” y a la par realizó medición técnica del terreno descubriendo aquella diferencia de área. Fue por eso que en calidad de comprador pidió no

hacer efectivo el título valor hasta esclarecer la situación de los familiares del vendedor y la superficie real del predio.

Como elementos de convicción imploró oficiar a la Fiscalía 72 de Chigorodó para que remitiera copia del acuerdo conciliatorio entre las partes, interrogar al demandante, designar perito topógrafo a fin de establecer la superficie del inmueble y oír las declaraciones de los terceros Argemiro Mayo García y Hermes Manco Torres.

Del trámite de instancia:

Se dio aviso a la Procuraduría Delegada para Asuntos Agrarios de acuerdo con el artículo 30 del Decreto 2303 de 1989, sin que hiciera pronunciamiento frente al fondo de la discusión (fl. 22 cno. 1).

Integrado válidamente el contradictorio, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 101 de Código de Procedimiento Civil -por resultar aplicable-, luego se recaudaron las probanzas decretadas y se dispuso el traslado de rigor para los alegatos conclusivos.

Encontrándose el expediente a despacho para fallo, en atención a los documentos arrimados por la Sociedad Mocari Ltda. (fls. 47-62 cno. 1) se ordenó tenerla como litisconsorte necesaria por pasiva en cuanto alegó ser la propietaria y poseedora desde hace más de 37 años del predio con folio 011-2295 (120 hectareas) que supuestamente comprende el inmueble sobre el cual recayó el negocio jurídico demandado.

Después, oficiosamente, se decretó prueba pericial en orden a determinar los frutos naturales y civiles que pudo producir el bien, así como identificar su extensión y linderos, nada de lo cual se pudo evacuar a pesar de varios intentos.

Decisión de trámite: una vez ingresó de nuevo el asunto a despacho para dirimirlo, Raúl Emilio de Jesús Tamayo Gaviria allegó memorial señalando que adquirió los derechos herenciales de la compañera permanente supérstite del demandante, pero no acreditó el deceso de este, cuya omisión impide entonces reconocerle la calidad de sucesor procesal, pues la ausencia del registro civil de defunción de Gómez Castaño torna inviable darlo por muerto por cuanto se trata de un hecho que no admite prueba distinta de aquel documento oficial en atención a la tarifa legal que rige en la materia.

Esta determinación se adopta en este momento dado que la información del tercero arribó estando el *dossier* a despacho, evento en el cual dice el artículo

107 del Código de Procedimiento Civil que el “*secretario hará constar la fecha de presentación de los memoriales que reciba, pero sólo pasará al despacho de modo inmediato y con el respectivo expediente, aquellos que requieran decisión o los agregará a éste si se encuentra allí para que resuelva simultáneamente todas las peticiones pendientes*” (resalto propio).

CONSIDERACIONES

El contrato como fuente primordial de las obligaciones de naturaleza privada tiene fuerza vinculante entre sus involucrados y, por ende, ninguno de ellos puede desprenderse, en forma unilateral, del cumplimiento del pacto sin una causa verdaderamente justificativa. Por aquello del pacta sunt servanda (artículo 1602 del Código Civil) y del valor de la palabra empeñada de donde surge la confianza del otro contratante de que recibirá lo acordado en el tiempo, modo y circunstancias convenidas. Si fuese de otra manera ningún sentido tendría obligarse en virtud de un contrato carente por completo de fuerza coercitiva.

Siendo así, precítese que la resolución contractual se provoca por el incumplimiento y conduce al desbaratamiento del convenio para retrotraer sus efectos al statu quo. Incumplimiento que a la luz del artículo 1613 del Código Civil puede estructurarse por el hecho de no acatar lo acordado, ora por hacerlo en forma imperfecta, o bien por ejecutarlo de manera tardía; hipótesis todas en las que esa disposición autoriza indemnizar los perjuicios sufridos por el contratante cumplido y afectado.

Dicha resolución halla sustento en el artículo 1546 del Código Civil al tenor del cual en “*los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado*”, normativa que ha dado pie para que la jurisprudencia tenga por sentado que “*cualquiera sea el criterio que se adopte en torno de la naturaleza y fundamentos de la resolución contractual, es elemento común en todos, que el único factor detonante de su ocurrencia, es el incumplimiento de los deberes convencionales*” (CSJ SC3366-2019).

No queda duda pues de que en este campo el incumplimiento de alguna de las partes cumple un papel preponderante al punto que solo el otro extremo, el cumplidor de sus obligaciones, ostenta legitimación para procurar judicialmente la resolución del convenio. Así lo ha entendido reiteradamente la Sala de Casación Civil al sostener que:

(...) en la órbita de los contratos sinalagmáticos, el buen suceso de la expresada súplica, derivada del artículo 1546 del Código Civil, exige,

además de la presencia de un contrato bilateral válido, que el actor hubiese guardado fidelidad a sus obligaciones, esto es, cumplido o procurado cumplir los compromisos que del respectivo negocio jurídico dimanaban para él, al tiempo que es menester que la otra parte, por el contrario, no hubiese atendido los deberes de prestación establecidos a su cargo (...) En razón de lo anterior, la Corte tiene dicho que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor (CSJ SC 14 diciembre 2010, expediente 2002-08463-01).

En el caso sometido a escrutinio, quedó esclarecida la existencia del contrato de compraventa de derechos posesorios que celebraron, verbalmente, Francisco Luis Gómez Castaño (vendedor) y César Augusto Mayo García (comprador), el 2 de agosto de 2003 respecto de la finca localizada en el paraje Otra Banda Oquendo al otro lado de Riosucio en el municipio de Mutatá, comprendida dentro de los siguientes linderos: oriente, con Ríosucio; occidente, con el señor José Nepomuceno; norte, con el señor Gabriel Ruíz y Luis Enrique Patiño; sur, con el señor Lorenzo Manco. Esto debido a que en los actos de postulación del proceso ambos contendientes admitieron ese hecho, pues así lo narró el promotor en el hecho primero de la demanda (fl. 3 cno. 1) y correlativamente lo asintió el opositor al pronunciarse sobre el mismo (fl. 25 cno. 1).

Luego, es evidente el consenso acerca de que efectivamente hubo entre ellos tal negociación y, por lo pacífico del tema, debe darse por acreditada esa circunstancia fáctica sin mayores elucubraciones porque, además de que es pasible de confesión, no hay nada en el paginario que desvirtúe la ocurrencia real de dicho acuerdo. Todo lo contrario, los testimonios recopilados lo ratifican, como se precisará enseguida.

De esta manera, admitida como queda la existencia del contrato verbal de transferencia de posesión a título oneroso, dígame sin vacilación que el mismo refleja vestigio de legalidad porque ni fue impugnado en esa particular dirección ni se observan motivos configurativos de nulidad absoluta como para invalidarlo de oficio.

Ciertamente, aunque el bien objeto del negocio lo fue un inmueble, como nadie lo discute, no debe volcarse la mirada sobre el artículo 1857 del Código

Civil porque la formalidad de escritura pública allí se exige cuando se vende el dominio de un predio, y aquí lo transferido fue algo bien distinto: la posesión. Entonces, como tradicionalmente esas dos figuras (propiedad y posesión) han quedado bien diferenciadas por la ley, la doctrina y la jurisprudencia no puede subsumirse la venta de la posesión en un precepto normativo que exclusivamente se refiere a la venta del dominio, pues sencillamente para aquella no prevé la misma solemnidad ni pudiera contemplarla en razón de la naturaleza misma de los actos posesorios que brotan de los acontecimientos, desprovistos de cualquier formalidad. Si fuera de otra manera, no habría ninguna distinción entre ostentar el inmueble con base en un título o en el otro, al mejor estilo del pasado mientras rigió la histórica posesión inscrita. Rotundamente, no. No puede confundirse las dos figuras en comento ni, por ahí derecho, las normas de una para hacerles producir efecto respecto de la otra como si su esencia y fisonomía fueran igual, cosa que no lo son.

Al mejor estilo de interrogante, la Corte Suprema de Justicia hizo el siguiente planteamiento que viene al caso evocar: *¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna* (CSJ SC 5 jul. 2007, expediente 1998-00358-01). Disertación que tiene mucho que ver con la naturaleza de la posesión, sobre lo cual la Corporación apuntaló, citando doctrina autorizada en el tema, que “[la posesión] no se trata propiamente de un derecho (Ihering), sino de un hecho (Savigny), pero en tránsito, en construcción, con pretensión de materializarse en derecho; en principio es un hecho, porque la posesión material corresponde a la aprehensión física y voluntaria de una cosa para someterla a nuestros intereses, inicialmente para apropiarla y luego para conservarla o para disponer de ella” (CSJ SC11444-2016).

En suma, la compraventa de la posesión o de los derechos derivados de actos posesorios no está sujeta a formalidad de ninguna estirpe. Por ende, la negociación que en tales términos hicieron verbalmente las partes aquí enfrentadas tuvo validez y produjo plenos efectos jurídicos entre ellas, en esencia, porque ambas lo admitieron a lo largo del juicio, como ya se reseñó arriba sin que sea menester profundizar en los elementos de existencia del contrato en virtud de la aceptación recíproca que hubo al respecto.

Aquí no se contendieron los requisitos básicos de la compraventa: ni la cosa enajenada ni la estipulación del precio (artículo 1849 C.C.). Realmente, toda la disputa se circunscribió al incumplimiento que mutuamente se endilgaron los implicados frente a sus obligaciones principales: del uno (vendedor), porque entregó menos del área negociada (85 hectáreas), según el demandado;

y del otro, (comprador), porque no pagó la totalidad del precio acordado debido a que no permitió el desembolso del cheque número 000168 girado por \$11'000.000, según el demandante.

A primera vista, procedería aplicar la tesis jurisprudencial sobre la resolución contractual producto de incumplimiento recíproco (SC1662-2019); empero, solo quedó demostrado el desobedecimiento del comprador, no así del vendedor habida cuenta que César Augusto Mayo García no se esforzó por evidenciar que una fue la superficie negociada (85 hectáreas) y otra la realmente recibida (60 hectáreas), ni que compró el bien con señalamiento de linderos para obligar al vendedor a entregarle la proporción exacta allí encubierta o con relación a su cabida (art. 1888 C.C.). De allí que ha de presumirse cuando menos que la venta fue a cuerpo cierto como vislumbra el inciso 2° del artículo 1887 en el sentido que se “*vende con relación a su cabida siempre que esta se expresa de cualquier modo en el contrato*”, lo que no sucedió en el *sub lite* al no demostrarse acuerdo expreso de ese tenor y, por consiguiente, opera el canon 1889 *ibídem* conforme al cual si “*el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio*”.

Fíjese que además de la manifestación del oponente sobre la diferencia de la cabida convenida y la recibida no hay ningún respaldo probativo que corrobore esa situación, al punto que ni siquiera acató el llamado que le hizo el juzgado al decretar las pruebas de allegar la ficha catastral del predio y luego gestionar el certificado de plano predial ante el Instituto geográfico Agustín Codazzi (fl. 40 cno. 1).

Mejor dicho, no hay ninguna huella indicativa de que efectivamente el demandante incumplió al entregar una inferior a la pactada porque aunque sí hay prueba de que el convenio recayó sobre las 85 hectáreas, no la hay sobre que la entrega fue por una superior inferior ni que el pacto se hizo sobre cabida y no como cuerpo cierto para otorgar derecho de reclamación al comprador.

En efecto, el actor admitió que vendió 85 hectáreas (hecho 1°) y así lo ratifica el documento privado por medio del cual él le compró a Gabriel Ángel Ruíz el 12 de agosto de 1973 (fl. 11) y las misivas provenientes de la Inspección Municipal de Mutatá (fl. 65 cno. 5), contexto del cual puede inferirse que la negociación aquí debatida tuvo por objeto tal medida, como también lo asintió el convocado al decir que “*el primer incumplimiento por parte del señor Gómez quien se había obligado a entregar 85 hectáreas*”.

Pero, insístase, no hay prueba fehaciente ni sumaria siquiera que revele el acto concreto de la entrega por una superficie menor a aquella, como simplemente aludió el señor Mayo García.

Ante esa orfandad probatoria, la conclusión no se hace esperar: no quedó demostrado que el demandante-vendedor haya incumplido la obligación de entregar el bien en las condiciones convenidas, por lo menos de acuerdo con la inobservancia específica que le achachó su contraparte.

En cambio, sí quedó soportada la desatención contractual por parte del demandado-comprador en la medida que no pagó íntegramente el precio estipulado en \$24'500.000, pues él mismo lo admitió en la contestación de la demanda (fl. 25) al intentar justificar el no desembolso del cheque número 000168, de un lado, por la reclamación que le hiciera la familia del enajenate, y de otro, por la diferencia del área. Sin embargo, la situación familiar carecía de virtud para impedir que el negocio siguiera ejecutándose dado que esos terceros resultaban ajenos por entero al pacto. Igualmente, la discordancia del área, ya se dijo, no quedó demostrada ni, por tanto, tiene fuerza para justificar u obviar su incumplimiento.

Además, los testigos traídos a instancia del extremo activo fueron enfáticos en señalar que:

Jairo Molina Mesa: Manifestó conocer a César Augusto y Francisco Luis desde hace 20 años; el segundo *“tiene una tierra al otro lado del río”* de la cual es colindante desde 1996 o 1997. Francisco Luis le ofreció negociar ese terreno, pero él no accedió y después se enteró que fue vendido a *“César Mayo y este le había pagado con un cheque falso”*.

Alexander Patiño Flórez: Narró que conoce al demandante desde que él (el testigo) era muy niño y la tierra sobre la cual recayó la negociación, pero a César Augusto simplemente lo ha visto sin saber quién es. Reconoció como propietario del lote a Francisco Luis de quien explicó que siempre ha vivido ahí y no sabe si lo vendió.

Lorenzo Durango Manco: Señaló que conoce a César Augusto quien compró el terreno aludido y desde hace 25 años al demandante (a quien se refirió como don Pacho). Añadió que oyó decir que César quedó debido un dinero producto de esa compra y negoció el predio con terceros sin haber terminado de cancelarlo.

Luz Mary Peña Mejía: Adveró que conoce a los dos contendores y al ser interrogada sobre los hechos dijo que *“el señor César le pagó la finca a don Pacho con un cheque falso”*.

Panorama todo del cual efunde con solvencia que César Augusto no se avino a honrar sus deberes convencionales porque omitió pagar la totalidad del precio, pues quedó adeudando por lo menos los \$11'000.000 representados en un título valor que no se hizo efectivo, cosa indiscutida en el discurrir del pleito.

Ese incumplimiento por ser trascendental de cara al valor pactado es suficiente para estimar la reclamación resolutoria de quien promovió estas diligencias, en razón de los presupuestos sustanciales referenciados *ab initio* de los considerandos.

Restituciones mutuas.

El promotor instó condena a favor por concepto de *“todos los deterioros o perjuicios”* irrogados a *“él y al inmueble”* así como los frutos civiles y naturales que con mediano cuidado se pudieron producir durante el tiempo que el predio estuvo a cargo del demandado, pero no acreditó la existencia de ellos ni su quantum. Y le atañía hacerlo por mandato de la carga probatoria que le imponía el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil a vuelta del cual *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

Resáltese que en providencia de 7 de abril de 2011 (fl. 40) se decretó prueba pericial a instancia suya designando perito a fin de que avaluara dichas expensas (frutos), probanza que nunca se recopiló ni el actor mostró interés en lograr su recaudo para soportar su pretensión.

De otro lado, a pesar de que el demandado no solicitó reconocimiento de mejoras, es criterio ampliamente decantado por la jurisprudencia que ellas constituyen prestaciones obligatorias y de oficiosa ordenación en este tipo de controversias, por lo cual la ausencia de petición en tal sentido no es obstáculo para acogerlas. Sí lo es la falta de prueba en torno al monto de tales mejoras cuya abandono también es absoluto en el expediente.

Mejor dicho, ninguno de los demandantes se dio a la tarea acuciosa de demostrar a cuánto ascendían sus perjuicios, frutos o mejoras por lo que, no habiendo evidencia sobre el punto, la única alternativa posible es desestimarlas.

Tanto más si se tiene en cuenta que en orden a colmar ese descuido de las partes el despacho, oficiosamente, decretó después nuevo dictamen pericial para “*determinar el valor de los frutos naturales y civiles del bien objeto de la negociación*” además de “*los gastos ordinarios que se han invertido en producirlos*” (mejoras)¹.

A pesar del impulso, tampoco fue posible por este canal obtener probabilidad sobre los rubros de uno y otro extremo, pues el *dossier* muestra en detalle las innumerables vicisitudes que se tuvieron para alcanzar la incorporación de la experticia, pues se nombró a cuatro peritos sin poder a la final lograr el cometido con ninguno de ellos (fl. 69, 79,97,108 cuaderno principal). Así pues, refulge patente que se hizo todo cuanto se pudo para clarificar las prestaciones mutuas y ordenarlas en esta oportunidad, intentos que por haber resultado infructuosos impiden ahora disponer esas restituciones por falta de prueba respecto de sus existencias y montos.

Mírese que se dio estricto cumplimiento al precepto 307 del C.P.C. en cuanto manda que “*la condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados. Cuando el juez considere que no existe prueba suficiente para la condena en concreto, decretará de oficio, por una vez, las pruebas que estime necesarias para tal fin*”, tal cual se hizo en el asunto examinado sin poder dar más larga al recaudo de la experticia oficiosa que duró más de tres (3) años en gestiones para recaudarse sin mostrar horizonte alentador de lograrlo. Por ello, en lo que compete a primera instancia no hubo nada más por hacer que decidir la disputa.

Sí quedo suficientemente demostrado, en especial por la aceptación mutua de los litigantes, que el demandante recibió el 2 de agosto de 2003 \$11'000.000 como parte del precio, y el demandado la finca objeto del negocio. De modo que ambas cosas deben restituirse al respectivo titular como consecuencia de la resolución del contrato de compraventa de derechos posesorios, advirtiendo que lo que concierne al dinero habrá de indexarse así:

Fórmula:
$$Va = Vh \times \frac{if}{ii}$$

Donde el valor histórico (Vh) corresponde a \$11.000.000; el índice final (if) a 107.76 y la tasa inicial (ii) a 52.42. Operación aritmética que arroja el valor actualizado correspondiente a la suma de \$22.612.743.

¹ Auto de 22 de enero de 2015, folio 69 cuaderno principal.

Conclusión.

Prosperará la súplica relativa a la resolución contractual debido al incumplimiento trascendente del convocado a juicio, disponiendo las restituciones mutuas que fueron acreditadas solamente y denegando las demás.

No es del caso ordenar algo a favor o en contra de la Sociedad Mocarí Ltda., quien fue erradamente aceptada como litisconsorte necesaria por pasiva en atención a que su intervención tuvo estribo en el derecho real de dominio que ejerce sobre el inmueble con folio número 011-2295 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino y la posesión que dijo ostentar desde hace 37 años sobre el mismo; pues, en buenas cuentas, su derecho a la propiedad y sus supuestos actos de señorío escapan por completo al presente *thema decidendum* toda vez que aquí la discusión se limita exclusivamente al espectro contractual entre las partes, cuyo principio de relatividad en los contratos torna a dicha compañía ajena a los efectos de esta resolución en tanto no participó en la negociación objeto de debate.

Y ni siquiera su eventual dominio o posesión la habilitaban para inmiscuirse en la discusión porque este escenario no versó sobre esos temas reales, es decir, aquí no se propuso pertenencia, reivindicación ni nada parecido; sino que la disputa realmente se ciñó siempre a otros aspectos personales de naturaleza meramente contractual. De tal manera que no puede haber cabida a la confusión de avalar la injerencia de la empresa por la simple exhibición de un título que recae sobre un predio de 120 hectáreas, pues este marco litigioso no es el idóneo para ventilar ni solucionar las eventuales diferencias en torno al ejercicio de derechos de bienes. De existir tales discrepancias son otras las vías para encauzarlas.

Para terminar, se condenará en costas al demandado César Augusto Mayo García fijando como agencias en derecho la suma de \$400.000.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: No reconocer la calidad de sucesor procesal a Raúl Emilio de Jesús Tamayo Gaviria, de acuerdo con lo expuesto arriba.

SEGUNDO: Estimar las pretensiones de la demanda y, por consiguiente, declarar la existencia del contrato de compraventa de derechos posesorios

celebrado entre Francisco Luis Gómez Castaño y César Augusto Mayo García sobre una finca de 85 hectáreas ubicada en el paraje “*Otra Banda Oquendo al otro lado de Ríosucio*” en el municipio de Mutatá, comprendida dentro de los siguientes linderos: “*oriente, con Ríosucio; occidente, con el señor José Nepomuceno; norte, con el señor Gabriel Ruíz y Luis Enrique Patiño; sur, con el señor Lorenzo Manco*”.

TERCERO: Declarar la resolución de ese contrato, en virtud de lo expuesto en las motivaciones.

CUARTO: Condenar al demandante Francisco Luis Gómez Castaño a restituir al demandado César Augusto Mayo García la suma de \$22.612.743, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, so pena de que se causen intereses moratorios a partir del día siguiente de esa fecha, liquidados a la tasa del 6% anual, según el artículo 1617 del Código Civil.

QUINTO: Condenar al demandado César Augusto Mayo García a restituir al demandante Francisco Luis Gómez Castaño el inmueble descrito en el numeral 1° de este proveído, cuya entrega deberá realizar en forma voluntaria dentro de los diez (10) días siguientes a la firmeza de este pronunciamiento, so pena de programarse en los términos del artículo 308 del Código General del Proceso², a solicitud del interesado.

SEXTO: Negar el reconocimiento de perjuicios, frutos y mejoras, por lo indicado en precedencia.

SÉPTIMO: Excluir del debate a la Sociedad Mocarí Ltda, por lo atrás expuesto.

OCTAVO: Condenar en costas al demandado César Augusto Mayo García fijando como agencias en derecho la suma de \$400.000, a favor del accionante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HUMBERLEY VALOYES QUEJADA
JUEZ

² En razón de la transición que se hace a partir de este acto procesal.

Firmado Por:

**HUMBERLEY VALOYES QUEJADA
JUEZ
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADÓ
ANTIOQUIA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

fb6a97e8f4a56a7f2fe686837f45ea6f7662a8b8b42363f2f16501fd1b0fc121

Documento generado en 03/06/2021 04:54:35 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**