



Sentencia	N° 001
Radicado	05266 31 03 003 2021 00181 00
Proceso	Verbal
Demandante(s)	Marino de Jesús Franco Acevedo
Demandado(s)	Sociedad Agrícola Jauja S.A.S
Asunto	Declara nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Primero (1º) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Atendiendo la alternativa consagrada en el inciso 3º, numeral 5, del artículo 373 del Código General del Proceso, el Juzgado procede a dictar sentencia escrita dentro del proceso verbal de Marino de Jesús Franco Acevedo contra Jauja Proyectos S.A.S.

ANTECEDENTES

1. FUNDAMENTOS FACTICOS DE LA PRETENSIÓN. - 1.1. El señor MARINO DE JESUS FRANCO ACEVEDO en calidad de promitente comprador y el señor CARLOS ANDRES VELEZ QUIJANO en representación de la SOCIEDAD AGRÍCOLA JAUJA S.A.S como promitente vendedora suscribieron promesa de compraventa el 15 de septiembre de 2020, sobre el siguiente inmueble: “LOTE DIECIOCHO A (18A): Bien privado o de dominio particular, que hace parte integral del CONJUNTO RESIDENCIAL PARCELACION PAVAS AL AMANECER – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el paraje de Santa Isabel, perteneciente a la vereda la Miel, del municipio de Caldas Antioquia, con una cabida de 4.364 Metros aproximadamente. Este lote se encuentra construido sobre el terreno No. 18 Coordenadas Punto 28 Norte 1,167.093.00 Este 833.472.04, Punto 29 Norte 1.167.181.25, Este 833.509.04, Punto 47 Norte 1.167.048.36 Este 833.528.90, Punto 46 Norte 1.167.140.71 Este 833.514.16 Punto 45 Norte 1.167.120.76 Este 833.530.69 Punto 44 Norte 1.167.048.36 Este 833.528.90 Este limita con El Lote 17B, Lote 18B, Lote 19B y la Vía de acceso. En la actualidad este lote se encuentra en proceso y será objeto de reforma y subdivisión ya que forma parte del lote de mayor extensión No. 18. FOLIO DE MATRICULA 1 INMOBILIARIA No 001-1043835 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Medellín, zona Sur. “

1.2. El valor pactado fue la suma de \$295.000.000.00, cuya forma de pago se fijó así: \$60.000.000.00 a la firma de la promesa de compraventa los cuales se transfirieron el 15 de septiembre del 2019, \$160.000.000.00 pagaderos el 15 de octubre del 2020, valor que también se canceló en cuenta suministrada por el vendedor, y el valor restante, es decir, \$75.000.000.00 a la firma de la escritura pública de compraventa fijada para el 29 de junio de 2021, a las 2:00 PM en la Notaria Primera de Envigado, por lo que, dice la demanda, el promitente comprador ha cumplido con los pagos, es decir, la suma de \$220.000.000.00.

1.3. Que en la cláusula quinta se pactó que la entrega material seria el 16 de septiembre del 2020, hecho que también se cumplió y desde dicha fecha el demandante ostenta la posesión del inmueble.

1.4. Que en la promesa de compraventa comparece y se obliga como promitente vendedor el señor Carlos Andrés Vélez Quijano actuando en representación de la SOCIEDAD AGRÍCOLA JAUJA S.A.S, no obstante conforme lo indica el folio de matrícula inmobiliaria 001- 1043835 de la ORIP de Medellín Zona Sur, el inmueble está en cabeza de la familia ESTRADA MONTOYA -escritura 3.694 del 13-07-2009 de la Notaria 29 de Medellín, en la cual se constituyó reglamento de propiedad horizontal, por lo que, en ese orden, se predica la venta de cosa ajena puesto que la titularidad de quien promete en venta no es suya; y que en la promesa de compraventa no se manifestó nada con respecto a la autorización, poder, o contrato vinculante donde se autorizara a JAUJA S.A.S vender el lote aquí mencionado.

1.5. Que el anterior lote resulta de la mayor extensión, esto es, folio 001-215139, conforme la Anotacion: Nro. 004, Escritura 1855 del 09-10-1997 Notaria 17 de Medellín, de venta de Restrepo Jaramillo Alvaro Ignacio A: Estrada Montoya Alejandro, Estrada Montoya Carlos Alberto, Estrada Montoya Natalia Isabel, quienes luego conforme a la escritura 3.694 del 13-07-2009 de la Notaria 29 de Medellín, constituyeron reglamento de propiedad horizontal del cual resultaron 20 lotes entre ellos el lote 18 con folio de matrícula inmobiliaria 001-1043835.

1.6. Que además de la venta realizarse sobre cosa ajena éste se prometió sobre un inmueble que aunque materialmente existía, jurídicamente no, pues como bien lo indica la promesa de compraventa de este folio de matrícula inmobiliaria 001-1043835, con un área de 8.878,00 M2, resultaría en subdivisión el lote 18A con una cabida de

4.364 Metros cuadrados aproximadamente, y es así que el promitente vendedor se obligó que el día y hora de la firma de la escritura pública debía tener subdividido este lote, reformado el Reglamento de 2 propiedad horizontal y con una matrícula inmobiliaria independiente, es decir que del anterior folio que se atribuye el lote 18 resultaría el lote 18A con su matrícula para poder ser enajenado.

1.7. Que mediante Resolución 1898 de 2020, la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas, Antioquia, aprobó y otorgó licencia de subdivisión de lotes, autorizando la división de los lotes 3; 4; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 17; 18 y 19 en lo lotes resultantes 3A; 3B; 4A; 4B; 4C; 7A; 7B; 7C; 8A; 8B; 8C; 9A; 9B; 9C; 10A; 10B; 10C; 11A; 11B; 11C; 12A; 12B; 12C; 13A; 13B; 13C; 17A; 17B; 18A; 18B; 19A; 19B.-

1.8. Que mediante la resolución 396 del 29 de abril de 2021 se corrige parcialmente la Licencia de Subdivisión otorgada mediante Resolución 1898 del 07 de diciembre de 2020, correspondiendo la corrección a las áreas de los lotes 4; 11; 17; 18 y 19.

1.9. Que al ingresar al inmueble a finales del 2020 –noviembre-, empieza el actor a ejercer posesión y como acto inicial realiza un levantamiento topográfico en el cual se da cuenta que el área entregada no corresponde a las coordenadas manifestadas en la promesa y que del área resultante cerrada por cerca había una diferencia sustancial de área, es así que el área prometida en venta es de 4.364 metros cuadrados y actualmente conforme levantamiento el lote solo tiene 2.916 metros cuadrados es decir que faltan 1.448 metros cuadrados, situación que corrobora con los mojones y cercas que distan de los puntos de referencia fijados en las coordenadas.

1.10. Que si se parte del valor del metro cuadrado conforme avaluó certificado y peritazgo del lote, el perito evaluador Juan Esteban Montoya Restrepo, en su presentación el metro cuadro en el sector de la Miel – Caldas, pavas, equivale a la suma \$98,088. Es así que, partiendo de este valor de metro cuadrado y el área que realmente se entregó que es inferior a saber 2.916 m² el cual tendría un valor hoy de \$286,024,597, el área faltante para completar lo prometido en venta es decir 1.448 metros cuadrados tendría un valor de \$142,031,419, y los 4.364 Metros cuadrados sería la suma de \$428.056.000.

1.11. Que el actor al ingresar al inmueble hace una serie de mejoras y gastos, avaluados al día de hoy por \$122.156.550 que equivalen a cerramiento general en estación y

alambre de púa, Excavación Manual, incluye transporte interno, zanja hasta 2 m de profundidad, Cuneta Flexible, para manejo de aguas pluviales, perfilado de terreno, incluye llenos y votada de material, Trinchos naturales en costales, Revegetalización grama cucu, llenos de materiales asfáltico triturado, combo sanitario, mesón en acero inoxidable, Enchape de Piso, Cubierta termo acústica, canoas, instalación de tubería sanitaria, Pozo Séptico, instalación de energía y legalización, cárcamo para ingreso, losa de concreto para huella vehicular, sistema alcantarillado cajas de paso, enchape de baño, construcción de vivienda liviana.

1.12. Que desde el momento que el actor se percató de la diferencia de área y la falta de cumplimiento con el objeto contractual realiza requerimientos verbales en los cuales el señor CARLOS ANDRES VELEZ le manifiesta que estos linderos serían corregidos y que había un mal estaconamiento, y alinderamiento; que en carta del 18 de febrero del 2021, el demandante realizó requerimiento escrito dirigido al representante legal de la Sociedad Jauja, en la cual se le manifiesta que según las coordenadas el lote entregado materialmente no correspondía a lo determinado en la promesa, es así que en ese momento se le expresa que se puede evidenciar que el lote 18B se corrió para el lote 18A aproximadamente 1000m² y el lote 17B aproximadamente 160 m². A hoy el punto 28 se evidencia demarcado entre el lote 18B y 19B; el punto 44 se encuentra demarcado entre el lote 18B y 17B; que desde el 9 de febrero de 2021 se dio la alerta de dicha incoherencia, y el 13 de febrero siguiente telefónicamente notificó que los propietarios del lote 18B estaban construyendo en su lote (antes del punto común 28). En síntesis el lote 18A fue entregado con menos área y en perjuicio se incrementó el área del lote 18B, no obstante lo anterior es el vendedor quien debe entregar el inmueble en las condiciones prometidas de ahí que se predique el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa dado que hay una diferencia abismal de área pues es normal una diferencia entre el 3 y 5% pero aquí el área faltante es de 1.448 metros cuadrados, lo que puede generar la falta de identidad de lo vendido y que no obedece a las resoluciones entregadas por la secretaria de planeación de caldas donde el predio si cuenta con los 4.364 m². No obstante lo anterior el señor Carlos Andres Velez no accedió a cumplir con el objeto entregando el área restante.

1.13. Que lo anterior genera un perjuicio irremediable al promitente comprador quien, en su proyecto de vida, diseño de vivienda tenía estimado un área de 4.364 m². pero sufre una alteración en el objeto que amerita el incumplimiento del mismo puesto que no se está entregando el área realmente prometido en venta lo que además genera unos

perjuicios económicos. Es decir, no se cumple con el objeto

1.14. Que en este tipo de ventas y más cuando no existe el folio de matrícula inmobiliaria, generaba la obligación del vendedor o demandado de adecuar los linderos conforme las coordenadas y puntos de referencia, para entregar lo realmente ofrecido, más cuando técnicamente estos debían ceñirse a la Resolución 1898 de 2020, la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas Antioquia, aprobó y otorgó licencia de subdivisión de lotes, autorizando la división de los lotes 18 del cual resultaría el 18A Y 18B.

1.15. Que el actor ha cumplido con todas las obligaciones derivadas del contrato, se allanó al cumplimiento, canceló el valor dentro de los plazos determinados y ejerce la posesión material conforme el contrato, realiza mejoras y cancela la administración de las cuotas de administración que genera la parcelación pava al amanecer P.H.

1.16. Que como su proyecto de vida y de retiro laboral requiere el inmueble sobre el cual ya cancelo altas sumas de dinero en diseños, mejoras, excavación y demás gastos para que el lote quede en condiciones de ser construido, es así que opto por exigir el cumplimiento del contrato esto es recibiendo el área prometido en venta que corresponde a 4.364 m², estando facultado puesto que se allano al cumplimiento de todas las obligaciones contractuales mientras que el vendedor se constituye como incumplido al no cumplir con el objeto del contrato es decir la entrega del área total prometido en venta.

1.17. Que conforme la condición resolutoria tacita del artículo 1546 del Código Civil no opto por la resolución del contrato si no por el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

1.18. Que llegada la fecha y hora es decir el 29 de junio del 2021, a las 2:00pm en la Notaria Primera de Envigado, para la firma de la escritura no puede ser ejecutada dado que no se cumple con el objeto del contrato, en ese sentido el actor no puede constituido como incumplido si el día y hora fijada para firmar escritura y cancelar los restantes \$75.000.000.00 dado que aceptaría recibir el área en las condiciones en las que no fue prometido en venta.

2. PRETENSIONES. - Se pide en consecuencia:

“2.1. Que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 15 de septiembre del 2020, firmado en envigado entre MARINO DE JESUS FRANCO ACEVEDO actuando en calidad de promitente comprador y el señor CARLOS ANDRES VELEZ QUIJANO actuando en representación de la SOCIEDAD AGRÍCOLA JAUJA S.A.S, sobre el siguiente bien inmueble: -----“LOTE DIEZ OCHO A (18A): Bien privado o de dominio particular, que hace parte integral del CONJUNTO RESIDENCIAL PARCELACION PAVAS AL AMANECER – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el paraje de Santa Isabel, perteneciente a la vereda la Miel, del municipio de Caldas Antioquia, con una cabida de 4.364 Metros aproximadamente. Este lote se encuentra construido sobre el terreno No. 18 Coordinadas Punto 28 Norte 1,167.093.00 Este 833.472.04, Punto 29 Norte 1.167.181.25, Este 833.509.04, Punto 47 Norte 1.167.048.36 Este 833.528.90, Punto 46 Norte 1.167.140.71 Este 833.514.16 Punto 45 Norte 1.167.120.76 Este 833.530.69 Punto 44 Norte 1.167.048.36 Este 833.528.90 Este limita con El Lote 17B, Lote 18B, Lote 19B y la Vía de acceso. En la actualidad este lote se encuentra en proceso y será objeto de reforma y subdivisión ya que forma parte del lote de mayor extensión No. 18. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 001-1043835 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Medellín, zona Sur. Por la falta de identidad del objeto o lo vendido pues se prometió en venta un área de 4.364 m² y solo se tiene física y realmente un área de 2.916 m² el cual tendría cuyo área faltante para completar lo prometido en venta son 1.448 metros cuadrados.

2.2. que en consecuencia de la anterior declaratoria ordenar al demandado CARLOS ANDRES VELEZ QUIJANO actuando en representación de la SOCIEDAD AGRÍCOLA JAUJA S.A.S el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa esto es conforme el artículo 1546 del Código Civil. Entregando el área restante a saber los 1.448 metros cuadrados para completar lo prometido en venta esto es 4.364 m². O su compensación en dinero partiendo de un metro cuadrado por la suma de \$98,088 el área faltante para completar lo prometido en venta es decir 1.448 metros cuadrados tendría un valor de \$142,031,419, o lo que se logre probar en el proceso.

2.3. como pretensión subsidiaria, solicito la indemnización de perjuicios conforme se logre acreditar estos en el tramite de la referencia.

2.4. Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.”

Posteriormente mediante escrito por el cual se subsanan requisitos se adecuan fundamentos de hecho y pretensiones así:

“3. Adecuación de los hechos y pretensiones Se agrega el hecho 1.3 así:

1.1. Que si bien es claro la firma de la escritura pública de compraventa fue fijada para el día 29 de junio del 2021, a las 2:00pm en la Notaria Primera de Envigado, el promitente comprador aquí demandante se presentó a la hora fijada y el representante legal de la sociedad JAUJA S.A.S no se presentó, de lo cual se allega con esta demanda la prueba de la comparecencia al juzgado por parte de la parte compradora y la no asistencia del vendedor. Lo que configura el incumplimiento en cuanto al plazo de la firma de la escritura pública.

Con respecto a lo anterior se narra al despacho el hecho de que el área real vendido no coincide para que tenga suficiente ilustración del incumplimiento contractual, y en consecuencia de exigirse su cumplimiento, pues es claro que de los elementos esenciales de la promesa de compraventa como lo es el precio, objeto y plazo, estos dos últimos son incumplidos por la demandada, toda vez que no se presentó en la fecha indicada para la suscripción de la escritura pública de compraventa, esto obedece como se proba en el proceso de que el inmueble prometido en venta no existe a la fecha, el cual resultaría de una subdivisión conforme licencia de la autoridad competente, es decir la sociedad de manera negligente a la fecha no tenía registrada la reforma del reglamento en la cual se autorizó la subdivisión de dichos lotes y de ahí tener la correspondiente matrícula inmobiliaria que individualice el bien prometido en venta, es así que no cumple, reitero, con el plazo y objeto, mas aun cuando dicho objeto una vez exista jurídicamente no coincidirá con la realidad física, por la diferencia abismal de área lo que genera falta de identidad del objeto prometido en venta, es así que este cumulo de incumplimientos se manifiestan al despacho para que por otra parte se pruebe que el promitente comprador se allano al cumplimiento en todas sus obligaciones y quien decide que se cumpla con el contrato esto es que se suscriba la correspondiente escritura pública y se le entregue el área prometida en venta.

Se modifica el hecho 1.17 que queda así: 1.17. Mi poderdante como su proyecto de vida y de retiro laboral requiere el inmueble sobre el cual ya cancelo altas sumas de dinero en diseños, mejoras, excavación y demás gastos para que el lote quede en condiciones de ser construido, es así que opto por exigir el cumplimiento del contrato esto es recibiendo el inmueble prometido en venta con la correspondiente suscripción de la escritura pública, estando facultado puesto que se allano al

cumplimiento de todas las obligaciones contractuales mientras que el vendedor se constituye como incumplido al no cumplir con el objeto del contrato es decir la entrega del área total prometido en venta.

Se suprime el hecho 1.19 toda vez que en este se indicaba que no se podría presentar a suscribir la promesa, pero la fecha se dio y el promitente vendedor no se presentó de lo cual se allega la prueba de no comparecencia, siendo este hecho innecesario.

Se modifica las pretensiones así:

2.1. Que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 15 de septiembre del 2020, firmado en envigado entre MARINO DE JESUS FRANCO ACEVEDO actuando en calidad de promitente comprador y el señor CARLOS ANDRES VELEZ QUIJANO actuando en representación de la SOCIEDAD AGRÍCOLA JAUJA S.A.S, sobre el siguiente bien inmueble: -----“LOTE DIEZ OCHO A (18A): Bien privado o de dominio particular, que hace parte integral del CONJUNTO RESIDENCIAL PARCELACION PAVAS AL AMANECER – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el paraje de Santa Isabel, perteneciente a la vereda la Miel, del municipio de Caldas Antioquia, con una cabida de 4.364 Metros aproximadamente. Este lote se encuentra construido sobre el terreno No. 18 Coordenadas Punto 28 Norte 1.167.093.00 Este 833.472.04, Punto 29 Norte 1.167.181.25, Este 833.509.04, Punto 47 Norte 1.167.048.36 Este 833.528.90, Punto 46 Norte 1.167.140.71 Este 833.514.16 Punto 45 Norte 1.167.120.76 Este 833.530.69 Punto 44 Norte 1.167.048.36 Este 833.528.90 Este limita con El Lote 17B, Lote 18B, Lote 19B y la Vía de acceso. En la actualidad este lote se encuentra en proceso y será objeto de reforma y subdivisión ya que forma parte del lote de mayor extensión No. 18. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 001-1043835 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Medellín, zona Sur. Por el no cumplimiento de la cláusula sexta de la citada promesa esto es la suscripción de la escritura pública, y por el incumplimiento de la cláusula primera en cuanto a que el objeto entregado es diferente al prometido en venta.

2.2. que en consecuencia de la anterior declaratoria ordenar al demandado CARLOS ANDRES VELEZ QUIJANO actuando en representación de la SOCIEDAD AGRÍCOLA JAUJA S.A.S el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa esto es conforme el artículo 1546 del Código Civil. Ordenándole dentro del término fijado por el despacho Suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa del inmueble prometido en venta obligándose para tal fecha a tener el folio de

matrícula debidamente legalizado y a realizar la entrega del objeto en los términos de la cláusula primera de la promesa de compraventa en cuanto a sus linderos, coordenadas, áreas.

2.3. como pretensión subsidiaria eventual de la pretensión de declaratoria de cumplimiento, solicito la indemnización de perjuicios compensatorios conforme se logre acreditar estos en el trámite de la referencia. Por los perjuicios materiales e inmateriales a saber lucro cesante, daño emergente, Discriminados así:

DAÑO EMERGENTE: en caso de que no se declare el cumplimiento y se ordenen restituciones mutuas, que como consecuencia de la entrega material del lote el demandante realizo una serie de adecuaciones del mismo con la finalidad de construirlo es así que se constituye como un perjuicio a título de daño emergente pues en consecuencia del incumplimiento el demandante realizo unas inversiones sobre un lote que no cumple con las medidas prometidas en venta. Que esas mejoras equivalen a la suma de \$122.156.550 (Ciento Veintidós Mil Ciento Cincuenta y Seis Mil Quinientos Cincuenta Pesos) que equivalen a cerramiento general en estación y alambre de púa, Excavación Manual, incluye transporte interno, zanja hasta 2 m de profundidad, Cuneta Flexible, para manejo de aguas pluviales, perfilado de terreno, incluye llenos y votada de material, Trinchos naturales en costales, Revegetalización grama cucu, llenos de materiales asfáltico triturado, combo sanitario, mesón en acero inoxidable, Enchape de Piso, Cubierta termo acústica, canoas, instalación de tubería sanitaria, Pozo Séptico, instalación de energía y legalización, cárcamo para ingreso, losa de concreto para huella vehicular, sistema alcantarillado cajas de paso, enchape de baño, construcción de vivienda liviana.

DAÑO EMERGENTE FUTURO: la suma de diez millones de pesos mcte (\$10.000.000) equivalente a los costos de cambio de diseño de construcción de la vivienda en caso de que no se entregue el área total prometido en venta.

GASTOS DE HONORARIOS DE ABOGADOS: diez millones de pesos (\$10.000.000) GASTOS DE TOPOGRAFÍA Y AVALUADORES: SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000)

En caso de declararse la nulidad del contrato, tener en cuenta las restituciones mutuas conforme el artículo 1746 del código civil, esto es reconociendo la suma de doscientos veinte millones de pesos mcte (\$220.000.000) de pago anticipado y la suma de Ciento Veintidós Mil Ciento Cincuenta y Seis Mil Quinientos Cincuenta Pesos (\$122.156.550). y la indexación de la moneda teniendo en VALOR TOTAL: \$148.156.550 cuenta que el negocio se celebros en el año 2019.

2.4. *Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.*

4. *En cuanto a la adecuación de la pretensión 2.1.*

Como se indico en el acápite anterior se suprimió el error de redacción detectado por el despacho.

5. *Adecuación de la acumulación de pretensiones.*

Conforme se adecua en el punto 3 de los requerimientos del despacho, se organizan las pretensiones de acuerdo a que se dividen la pretensión de cumplimiento con la de indemnización de perjuicios esta ultima solicitándose como subsidiaria eventual del cumplimiento. Y que en dicho punto se adecuo.

6. *Adecuación de la pretensión subsidiaria de indemnización de perjuicios.*

Conforme lo manifestado por el despacho, se aclara la pretensión subsidiaria de indemnización de perjuicios compensatorios y su monto tipo de perjuicios y monto conforme ya se había manifestado en el juramento estimatorio.”

3. TRAMITE Y REPLICA. - Admitida la demanda la sociedad demandada contesta pronunciándose frente a los fundamentos de hecho y pretensiones así:

“A LOS HECHOS.

2.1. Es cierto, (...), pero en ningún momento se determino que su venta era por la cabida y su precio se determino por los metros cuadrados del Predio. La indicación de los metros cuadrados es informativa y desde su escrito se advierte que es una aproximación.

2.2. Es cierto, (...) En la actualidad, no se han cancelado la suma de setenta y cinco millones de pesos M.L. (\$75'000.000,00). Precio fue fijado por la venta del cuerpo cierto lote 18ª, mas no por su cabida.

2.3. Es parcialmente cierto. La firma de la escritura pública estaba concertada desde el contrato de promesa de compraventa para el día veintinueve de junio de 2021, en la Notaría Primera de Envigado a las dos de la tarde. Pero varios meses antes se habían entablado conversaciones donde el apoderado de la parte demandante condicionaba la suscripción de la firma a la entrega de una información y documentación, debido a una inconformidad en los linderos del inmueble. También, se había puesto en conocimiento unos inconvenientes ante las autoridades administrativas del municipio de Caldas. Pero lo mas contradictorio, es la radicación del presente proceso, el cual fue presentado el día diez (10) de junio del año 2021, ante los despachos judiciales de reparto de los Juzgados Civiles administrativos, quien luego remite por competencia a los civiles de circuito de Envigado.

2.4. Si, es cierto. Desde el día dieciséis (16) de septiembre del año 2020, la tenencia material del inmueble ha recaído en el señor MARINO DE JESUS FRANCO OSPINA.

2.5. Es parcialmente cierto. La promesa de compraventa del quince (15) de septiembre del año 2020, fue suscrita por un parte por el señor MARINO DE JESUS FRANCO OSPINA, en calidad de promitente comprador y por la otra parte, el señor CARLOS ANDRÉS VÉLEZ QUIJANO en su calidad de representante legal de la sociedad AGRÍCOLA JAUJA S.A.S. (hoy JAUJA PROYECTOS S.A.S.) como la promitente vendedora. La propiedad del inmueble al momento de suscribir la promesa de compraventa se encontraba en cabeza de los señores ALEJANDRO ESTRADA MONTOYA (74%) y NATALIA ISABEL ESTRADA MONTOYA (26%), quienes adquirieron mediante la escritura pública número tres mil cuatrocientos veintiuno (4.321) del treinta (30) de diciembre del año 2011, Notaría Séptima de Medellín.

En el artículo 1871 del Código Civil legitima la venta de cosa ajena, y mas cuando el promitente vendedor adquiere la propiedad, como sucedió en el caso particular que mediante la escritura publica número mil setecientos treinta y uno (1.731) del quince (15) de julio de 2021 de la Notaría Primera de Envigado adquirió la sociedad el dominio del predio denominado lote 18.

2.6. Es parcialmente cierto. Se omite en la tradición indicada los tres mil cuatrocientos veintiunos (4.321) del treinta (30) de diciembre del año 2011, Notaría Séptima de Medellín, por la cual se liquida una comunidad y se transfiere el dominio del lote 18 a los señores ALEJANDRO ESTRADA MONTOYA (74%) y NATALIA ISABEL ESTRADA MONTOYA (26%),

2.7. Es parcialmente cierto. En nuestro ordenamiento jurídico es valida y legitima la venta de cosa futura, aquella que no existe al momento de la promesa de compraventa, pero se esperan que exista, artículo 1869 del Código Civil. Para el caso particular que nos ocupa, mediante la escritura mil setecientos treinta y uno (1.731) del quince (15) de julio de 2021, otorgada por la Notaría Primera de Envigado, se realiza la debida subdivisión del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001 – 4043835 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur y se crea conforme a la licencia otorgada en por el municipio de Caldas, el bien denominado 18A, objeto de la litis. La escritura se encuentra en tramite de registro bajo el radicado número 2022 – 10968.

2.8. Si, es cierto. Adicionalmente dicha licencia se protocolizo con la escritura pública número mil setecientos treinta y uno (1.731) del quince (15) de julio de 2021, otorgada por la Notaría Primera de Envigado.

2.9. Si, es cierto, sin embargo, desconoce el demandante la resolución número mil cuarenta y siete (1.047) del ocho (08) de octubre de 2021, por medio la cual se corrigen parcialmente las resoluciones

números 1898 de 2020 y 396 del veintinueve (29) de abril de 2021. Donde se estipula un área de tres mil cuatrocientos veintiséis metros cuadrados (3.436 m) para el lote 18A.

2.10. Es parcialmente cierto. No conoce mi poderdante el alcance ni el trabajo del levantamiento topográfico que indican en el hecho. Pero desde los primeros meses del año 2021, el demandante había manifestado en repetidas ocasiones una dificultad con los linderos, los cuales fueron mostrados y aceptados por él desde el primer día que visito el inmueble, el cual ya se encontraba debidamente alinderado. El señor MARINO DE JESÚS FRANCO OSPINA, cuando acepto la entrega material del inmueble el día dieciséis (16) de septiembre del año 2020, conoció y acepto los linderos y cabida del inmueble prometido en venta.

2.11. Es parcialmente cierto. El precio del valor por metro cuadrado que indica el evaluador en su informe, deberá ser justificado por él en la oportunidad procesal indicada, sin embargo, conforme a las múltiples conversaciones y acuerdos verbales realizados, el predio alcanza un área de tres mil cuatrocientos veintiséis metros cuadrados (3.426 m), dando un precio final del predio tomando el valor del metro cuadrado dado por el evaluador en la suma de trescientos treinta y seis millones cuarenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos M.L. (336'049.488,00).

2.12. No le consta a mi poderdante los gastos o contribuciones que ha invertido el señor MARINO DE JESUS FRANCO OSPINA al bien inmueble objeto de la litis.

2.13. Es parcialmente cierto. EL señor demandante si manifiesta a principio del año 2021 sobre una cabida inferior a la indicada en la promesa de compraventa del quince (15) de octubre de 2020, pero omite que dentro de la cláusula primera la cabida es una aproximación mas no es una indicación exacta. Adicional a ello, para la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa, el señor ANDRÉS FELIPE GUZMÁN GONZALEZ le muestra el predio determinado por la cabida que a la fecha no se ha modificado, salvo para ampliar su cabida pero que fue la misma cabida que el comprador y hoy demandante acepto y reconoció como propia. Frente a la afirmación de falta de identidad en lo vendido, no es cierto, toda vez que el predio denominado 18A en la actualidad se encuentra en un tramite de subdivisión y reforma de reglamento de propiedad horizontal.

2.14. Es parcialmente cierto. El señor MARINO DE JESUS FRANCO ACEVEDO, desde el momento que obtuvo la tenencia material del bien inmueble ha realizado su proyecto de vida conforme a la cabida inicial recibida, meses después advierte una inconsistencia en el área, sin embargo, ha intervenido y adecuado su inmueble para su ocupación y gusto. Los perjuicios económicos que indica el apoderado deberán ser demostrados en el proceso.

2.15. No es cierto. (...)

2.16. Es parcialmente cierto, el demandante ha cumplido con los primeros dos pagos pactados en la promesa de compraventa, ha realizado intervenciones varias en el inmueble y desconocemos en la actualidad el estado de cuentas con la administración de la parcelación.

2.17. Es cierto, el señor MARINO DE JESUS FRANCO ACEVEDO, desde el día dieciséis (16) de septiembre de 2020 ha tenido la tenencia del inmueble, conforme a su aceptación y entrega, es decir con los linderos y cabida vista y aceptada por él. No ha tenido ningún tipo de perturbación y se ha respetado hasta el día de hoy. La escritura, conforme se ha indicado antes, tuvo un retraso, el cual ya fue subsanado, en la actualidad el trámite se encuentra radicado con algunas reformas al reglamento de propiedad horizontal en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur para la creación de la matrícula y así proceder con la firma de la escritura de trasladar el dominio en favor del señor demandante.

2.18. No le consta a mi poderdante los perjuicios ocasionados al demandante.

En cuando al cumplimiento del contrato, es necesario tener en cuenta que el señor MARINO DE JESUS FRANCO ACEVEDO, se negó a la firma de la escritura conforme se advierte en los diferentes comunicados de su apoderado, quien condicionó la firma de la escritura a la entrega de una información sobre el bien objeto de venta y adicionalmente, la radicación del presente proceso judicial antes de la fecha inicial estipulada para la firma de la escritura.

Se plantea oposición a las pretensiones salvo a la suscripción del “instrumento público para trasladar el dominio del bien inmueble denominado lote 18ª una vez la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, tramite la escritura aclaratoria con radicado número 2022 – 10973” y se plantean como excepciones de mérito TEMERIDAD Y CONOCIMIENTO DE NO FIRMAR LA ESCRITURA y VENTA DE CUERPO CIERTO.

4. Satisfechas íntegramente las etapas procesales, se les concedió la oportunidad a las partes de formular sus alegaciones conclusivas, para después anunciar el sentido del fallo.

CONSIDERACIONES:

1.Presupuestos procesales: Se reúnen los presupuestos de capacidad para ser parte, demanda en forma, competencia del juez y capacidad para comparecer. Por lo cual, la sentencia será de fondo (C.S.J., sentencia del 6 de junio de 2013, exp. 2008-001381).

2.Problema jurídico: Marino de Jesús Franco Acevedo ejerce frente a Jauja Proyectos S.A.S., la acción de cumplimiento. Por tanto, se verificará la concurrencia de los siguientes presupuestos: a) la existencia de un contrato bilateral válidamente celebrado; b) un incumplimiento por parte del demandado, total o parcial, de las obligaciones a su cargo; c) el cumplimiento por parte del demandante de las obligaciones adquiridas, o cuando menos que se haya allanado a cumplir en la forma y tiempo debidos (CSJ, SC del 7 de noviembre de 2003, exp. 7386).

3.Acción cumplimiento: El art. 1546 del C. Civil, establece que, en los contratos bilaterales, el contratante cumplido, tiene la facultad de pedir judicialmente el cumplimiento del contrato o en su defecto, la resolución, y, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Tales facultades han sido detalladas por la jurisprudencia en los siguientes términos: *“Cuando tal incumplimiento aflora o se presenta, el artículo 1546 del Código Civil autoriza al acreedor para que por intermedio de las autoridades judiciales correspondientes, obtenga de manera forzada: (i) el cumplimiento de la obligación, si ello es posible – claro está- o, en su lugar, la satisfacción por equivalencia, o (ii) la resolución de contrato, en cualquier caso, con el condigno resarcimiento de los perjuicios causados con tal incumplimiento. El acreedor de una obligación lesionado por la inejecución de ella puede obtener el aniquilamiento de la convención que le dio vida, a fin de no ser constreñido a pagar la obligación que él contrajo si no la ha hecho todavía o con el objeto de repetir sus propias prestaciones si ya las satisfizo. La liberación del deudor de cara a su vínculo contractual, acorde con el acerado postulado de la fuerza vinculante de los negocios jurídicos (pacta sunt servanda), sólo se producirá cuando se cumpla con todas y cada una de las obligaciones a su cargo –y no antes-, esto es, en el momentum iuris en que se satisfaga el derecho crediticio radicado en cabeza del titular”.* (CSJ, SC sentencia del 7 de noviembre de 2003, exp. 7386).

Significa lo anterior, que, para la prosperidad de las referidas pretensiones, esto es, cumplimiento o resolución, es necesario que se cumplan las siguientes condiciones: a) la existencia de un contrato bilateral valido; b) un incumplimiento de parte del demandado, total o parcial, de las obligaciones a su cargo; c) el cumplimiento de parte del demandante de las obligaciones adquiridas, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos.

Y quiere decir, que, ante la ausencia de cualquiera de estos presupuestos, la pretensión es llamada al fracaso.

4. Contrato de promesa: La promesa bilateral o “promesa sinalagmática de contratar”, es un contrato por medio del cual dos partes se comprometen mutuamente a celebrar en el futuro un negocio determinado, cuya naturaleza y contenido determinan en aquél, y por ende, ambas partes resultan ser recíprocamente acreedora y deudoras de la obligación de celebrar ese contrato.

Este contrato se regula en art. 1611 del C. Civil, que estipula: *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1) Que la promesa conste por escrito. 2) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil. 3) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.*

Quiere decir la norma, que, si la promesa se celebra ignorando o desconociendo alguna de tales solemnidades, no produce obligación alguna, esto es, podrá surgir a la vida jurídica, pero será inválida, por estar viciada por una causal de nulidad absoluta.

La exigencia del núm. 4 del art. 1611 del C. Civil, refiere a la necesidad de que en el contrato de promesa queden vertidos los elementos esenciales del contrato prometido. Así lo ha referido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia: *“en otras palabras significa que el contrato prometido debe determinarse, especificarse o individualizarse en el contrato de promesa de manera completa e inequívoca, de modo tal que para su perfeccionamiento sólo quede faltando la tradición de la cosa o las solemnidades legales, que son las reglas y formalidades del caso en consideración a la naturaleza del contrato. De ahí entonces, que necesariamente se deba concluir que sus elementos esenciales deben aparecer en la promesa, porque esta individualización sumada a la fijación de la época para la celebración, definen, según se explicó, el carácter preparatorio o transitorio de la promesa. (C.S.J. SC sentencia del 14 de julio de 1998, exp. 4724).*

Lo anterior, vertido al caso de que lo prometido sea un contrato de compraventa de inmueble, implica, que en la promesa deba individualizarse el bien objeto de la futura venta, pues ello es un elemento esencial de esta. Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente: “(...) cuando el objeto del contrato es un bien inmueble, la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público también debe consignarse en la promesa, porque el notarse su ausencia en ésta, simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública -como es lo que dice el precepto-, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble.---En suma, el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado. Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que en el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectución del contrato” (sen, 27 de noviembre de 1986, MP Héctor Marín Naranjo).

5.Nulidad absoluta: El inc. 1 del art. 1741 del C. Civil, establece que: “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas”.

Se tiene entonces que las causales de nulidad absoluta son: a) objeto ilícito; b) causa ilícita; c) omisión de algún requisito o formalidad exigida para la validez de determinado contrato; d) la incapacidad absoluta. Circunstancias que pueden sanearse, salvo las dos primeras, por ratificación de las partes, y, en cualquier evento, por prescripción.

La referida nulidad, debe ser declarada oficiosamente por el juez, siempre y cuando se reúnan las siguientes circunstancias: a) que la causal aparezca de manifiesto en el contrato; b) que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos y obligaciones para las partes; y, c) que al litigio concurren, en calidad de

partes, las personas que intervinieron en la celebración del contrato o sus causahabientes (CSJ, sen, 27 febrero de 1982, MP. Alberto Ospina Botero).

6. Restituciones mutuas: El art. 1746 del C. Civil, establece que, una vez invalidado el contrato, los sujetos en este intervinieron, se someten a una serie de restituciones recíprocas.

Para tasarse las restituciones mutuas, se toma en consideración la buena o mala fe posesoria de los sujetos que intervinieron en el contrato invalidado. Así lo planteó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en SC3966-2019, donde expuso: *“Surge con claridad meridiana, que para efectos de proveer sobre las referidas prestaciones, la buena o mala fe que debe examinarse es la posesoria o, más exactamente, la que acompañe la detentación de la cosa, que siguiendo los términos del artículo 768 del Código Civil y efectuada la correspondiente adaptación, “es la conciencia” de haberse recibido un bien “por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio”. ---Así lo tiene dicho la Corte, en particular en la sentencia SC 10326 del 5 de agosto de 2014 se refirió a la buena o mala fe del poseedor para efectos de tasar las prestaciones mutuas, en la siguiente forma: “Como la ha interpretado la Corte, “las prestaciones recíprocas a que da lugar la declaración judicial de nulidad de un acuerdo de voluntades, reglamentadas por el artículo 1746 del Código Civil, dentro de las cuales están, ‘además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalidado..., sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas’ (sentencia 020 de 24 de febrero de 2003, exp.#6610), ‘se rigen por las mismas reglas generales de las prestaciones mutuas consignadas en el Capítulo 4º del Título 12 del Libro 2º del Código Civil’ (G. J., t. CCXXXIV, pág. 886)” (Cas. Civ., sentencia de 21 de junio de 2007, expediente No. 7892; se subraya), esto es, en los artículos 961 a 971 de la citada obra”.*

7. Caso concreto / 7.1. Legitimación en la causa: Existe plena legitimación en la causa, tanto activa como pasiva. Pues la acción de cumplimiento la ejercer Marino de Jesús Franco Acevedo contra Jauja Proyectos S.A.S.; estos, a su vez, son los contratantes en el contrato de promesa de compraventa de la cual se pretende el cumplimiento; por lo tanto, hay identidad del demandante con la persona a quien se concede la acción y del demandado con quien se ha de dirigir la acción (CSJ, SC – 592 de 2022).

7.2.Existencia de un contrato bilateral valido: El contrato de promesa de compraventa celebrado por Marino de Jesús Franco Acevedo y Jauja Proyectos S.A.S., es nulo absoluto; pues no cumple el requisito del núm. 4 de art. 1611 del C. Civil.

En la promesa, se individualizó el bien inmueble a enajenar en el contrato prometido, de la siguiente manera:

“PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender el derecho real y material del dominio que tiene del 100% del inmueble (LOTE) que a continuación se describe al PROMITENTE COMPRADOR y éste promete comprar, el derecho real y material de dominio al 100% sobre el siguiente bien inmueble (LOTE): LOTE DIEZ OCHO A (18 A): Bien privado o de dominio particular, que hace parte integral del CONJUNTO RESIDENCIAL PARCELACION PAVAL AL AMANECER – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el paraje de Santa Isabel, perteneciente a la vereda la Miel, del municipio de Caldas Antioquia, con una cavida de 4.364 metros aproximadamente. Este lote se encuentra construido sobre el terreno No 18 Coordenadas Punto 28 Norte 1,167.093.00 Este 833.472.04, Punto 29 Norte 1.167.181.25, Este 833.509.04, Punto 47 norte 1.167.048.36 este 833.528.90, punto 46 Norte 1.167.140.71 Este 833.514.16 punto 45 Norte 1.167.120.76 Este 833.530.69 Punto 44 norte 1.167.048.36 Este 833.528.90 Este limita con el Lote 17 B, lote 18B, Lote 19B y vía de acceso. En la actualidad este lote se encuentra en proceso y será objeto de reforma y subdivisión ya que forma parte del lote de mayor extensión N18 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N 001-1043835 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, que será subdivido en tres lotes totalmente independientes con sus respectivas matriculas inmobiliarias”.

De la anterior descripción se desprenden los siguiente reparos:

-Se omitió hacer referencia al metraje de cada uno de los linderos del inmueble a enajenar en el contrato prometido. Ello trae como consecuencia, que no pueda establecerse la extensión de cada lindero y por ende, del perímetro del inmueble; lo que a su vez implica una indeterminación del inmueble en lo que refiere a áreas y linderos; determinación que, debe estar consignada de manera expresa en la escritura de venta y en la promesa, por ser esta el reflejo de aquella (art. 31, decreto 960 de 1970 y CSJ, sentencia del 27 de noviembre de 1986).

-Se omitió enunciar los linderos generales de la copropiedad, lo cual, es una exigencia para determinar el inmueble que se enajena y que hace parte de una propiedad horizontal, tal como lo ha reiterado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencias del 16 de abril de 2022, exp. 7255 y del 12 de febrero de 2007, exp. 200-00492-01.

-Se omitió determinar el coeficiente de propiedad que representaría el inmueble prometido en venta, lo que es una exigencia, puesto que implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal y en todo caso de disposición de un bien privado se entenderán incluidos en estos bienes (inc. 2, art. 16, Ley 675 de 2001).

Es de aclarar, que pese a que en la promesa de compraventa se hizo mención a la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal, ello no es suficiente ni idóneo para determinar los linderos y el coeficiente de copropiedad del inmueble prometido en venta. Es que lo prometido es el Lote 18 A, que sería el resultado de la división del Lote 18, por ende, es este y no el prometido el que se encuentra enunciado en el reglamento; sumado a que, la escritura en mención sería parte de la promesa siempre y cuando en ésta existiera una cláusula que expresara que aquella hace parte integral de la promesa, entendiéndolos como un solo documento, exigencia referida por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencias del 16 de abril de 2002 exp. 725 y del 12 de febrero de 2007 exp. 2000-00492-01.

En este orden, como no se determinó el bien a enajenar, prometido en venta -siendo insuficiente la descripción por coordenadas a que hace referencia el contrato-, lo cual, es un elemento de la esencia del contrato de venta; el efecto es que la promesa no cumple el presupuesto del núm. 4 art. 1611 del C. Civil, pues en la promesa no se determinó el contrato prometido de una manera tal que para perfeccionarse únicamente faltaran las formalidades legales.

Consecuencia de la aludida omisión, es la nulidad absoluta del contrato de promesa.

7.3.Declaración de la nulidad absoluta: Se declarará la nulidad absoluta de oficio del contrato de promesa de venta celebrado por Marino de Jesús Franco Acevedo y Jauja Proyectos S.A.S.

Es que, la nulidad aparece de bulto, ya que el contrato no cumple la solemnidad del núm. 4 del art. 1611 del C. Civil; el aludido negocio jurídico es la relación sustancial subyacente y respecto del cual se ejerció la acción de cumplimiento; y, al litigio concurren como demandante y demandado, quienes intervinieron en la celebración del contrato.

Por lo anterior, se cumplen los presupuestos del art. 1742 del C. Civil, que imponen el deber de declarar de oficio el contrato.

7.4. Restituciones mutuas: Marino de Jesús Franco Acevedo, debe restituir a Jauja Proyectos S.A.S., el inmueble que recibió con ocasión de la promesa de venta, por su parte, Jauja Proyectos S.A.S., debe regresar a Marino de Jesús Franco Acevedo, las sumas de dinero que recibió con ocasión del contrato de promesa de venta, indexadas y con intereses. Marino de Jesús Franco Acevedo, no se le reconocerán las mejoras, por ser poseedor de “mala fe”, conforme a la jurisprudencia antes citada, y porque las realizadas son útiles.

En el contrato al referirse a la entrega del inmueble, se expuso: *“QUINTA: ENTREGA MATERIAL. La entrega real y material de los bienes prometidos en venta, se hará el día 16 de septiembre de 2020, con sus acciones y derechos consiguientes, por los linderos demarcados, con sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, que tengan legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores”*.

Así, la entrega que se hizo fue a título de mera tenencia, mas no de posesión, pues, como lo tiene dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador (SC3642-2019).

El título de mera tenencia, que es el que se desprende la promesa de compraventa, a su vez, implica la presunción de la mala fe posesoria en Marino de Jesús Franco

Acevedo pues, como lo estipula el núm. 3 del art. 2531 del C. Civil, un título de mera tenencia hará presumir la mala fe, presunción que no se logró desvirtuar por Marino de Jesús Franco Acevedo, ya que no acreditó la transformación del título de tenencia en posesión, acompañado de la concurrencia de los eventos señalados en los numerales 1 y 2 del ordinal 3 del art. 2531 del C. Civil.

El anterior es el criterio adoptado por la doctrina autorizada, que ha expresado, que *“si el poseedor carece de título no tiene creencia sincera y honrada de estar obrando conforme a la ley, y, por tanto, estará de mala fe”* (Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, Bienes, ed. 13, pág. 160, ed. Temis, 2014).

Dado lo anterior es que Marino de Jesús Franco Acevedo se tiene por poseedor de mala fe, calificación que se reitera, es respecto de la buena o mala fe posesoria, esto es la del art. 768 del C. Civil, y no de la contractual, tal como lo refirió la sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en SC3966-2019.

Ahora, las mejoras alegadas por Marino de Jesús Franco Acevedo, son útiles o suntuosas, mas no necesarias.

Es que lo que este obtuvo a título de mera tenencia fue un lote de terreno, en el cual, según lo expuso en la demanda, realizó las siguientes obras: cerramiento general en estacón y alambre de púa; excavación manual, incluye transporte interno, zanja hasta 2 m de profundidad; cuneta flexible, para manejo de aguas fluviales; perfilado de terreno, incluye llenos y votada de material; trinchos naturales en costales; revegetalización grama cucu; llenos de materiales asfáltico triturado; combo sanitario; mesón en acero inoxidable; enchape de piso; cubierta termo acústica; canoas; instalación de tubería sanitaria; pozo séptico; instalación de energía y legalización; cárcamo para ingreso; losa de concreto para huella vehicular; sistema alcantarillado cajas de paso; enchape de baño; construcción de vivienda liviana; de las cuales, ninguna se refiere a la conservación de la cosa, sino, al aumento del valor de la misma.

Así, como Marino de Jesús Franco Acevedo es poseedor de mala fe y las mejoras que hizo no son necesarias, no hay lugar a su reconocimiento.

Ahora, dado que Marino de Jesús Franco Acevedo, detenta materialmente el lote de terreno que le fue entregado con ocasión del contrato de venta que está viciado de nulidad absoluta, lo cual se tiene probado, pues así lo manifestó aquél y lo aceptó su contraparte, debe regresarlo al promitente vendedor.

Por su parte, Jauja Proyectos S.A.S., recibió de Marino de Jesús Franco Acevedo la suma de \$220.000.000; suma de dinero que fue recibida en un pago de \$60.000.000, el día 15 de septiembre de 2019, y en uno de \$160.000.000, el 15 de octubre de 2020. Pues así lo manifestó el demandante y lo aceptó la demandada, al decir que los pagos se hicieron conforme las estipulaciones contractuales (clausula cuarta del contrato).

Por tanto, Jauja Proyectos S.A.S. debe devolver a Marino de Jesús Franco Acevedo la suma de \$60.000.000, con corrección monetaria calculada de conformidad con el IPC e intereses al 0.4867% mensual, causados desde el 16 de septiembre de 2019 y hasta el momento del pago; y la suma de \$120.000.000, con corrección monetaria calculada de conformidad con el IPC e intereses al 0.4867% mensual, causados desde el 16 de octubre de 2020 y hasta el momento de pago (SC002-2021).

DECISIÓN:

Por lo expuesto, el Juzgado Terceero Civil de Circuito de Envigado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

Primero: declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado por Marino de Jesús Franco Acevedo y Jauja Proyectos S.A.S.

Segundo: ordenar a Marino de Jesús Franco Acevedo, que restituya a Jauja Proyectos S.A.S., el lote de terreno que le fue entregado con ocasión de la promesa de compraventa que fue declarada nula.

La restitución debe hacerse en los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

Tercero: ordenar a Jauja Proyectos S.A.S., que restituya a Marino de Jesús Franco Acevedo, las siguientes sumas de dinero:

\$60.000.000, con corrección monetaria calculada de conformidad con el IPC e intereses al 0.4867% mensual, causados desde el 16 de septiembre de 2019 y hasta el momento del pago.

\$120.000.000, con corrección monetaria calculada de conformidad con el IPC e intereses al 0.4867% mensual, causados desde el 16 de octubre de 2020 y hasta el momento de pago.

La restitución debe hacerse en los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

Cuarto: no reconocer las mejoras hechas por Marino de Jesús Franco Acevedo.

Quinto: *SE CONDENA* en costas al demandante y a favor de la demandada, por lo que se fijan como agencias en derecho lo equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales al momento de su pago

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2021-00281

01-02-2023