



|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| Sentencia  | 015                              |
| Radicado   | 05266-31-03-003-2019-00176-00    |
| Proceso    | Verbal                           |
| Demandante | Efraín de Jesús Velásquez        |
| Demandado  | Henry Grisales Valencia          |
| Asunto     | Declara nulidad negocio jurídico |

**JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO**  
Diecinueve (19) de mayo 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 Efraín de Jesús Velásquez contra Henry Grisales Valencia.

**I. ANTECEDENTES:**

**1. Los fundamentos de la demanda:** Efraín de Jesús Velásquez dijo que celebró con Henry Grisales Valencia un contrato de promesa de compraventa.

El demandante expuso que, Henry Grisales Valencia se obligó a venderle el inmueble de matrícula 001-781172 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur; que el precio fijado fue \$95.000.000, pagaderos así: \$30.000.000 a la firma de la promesa, \$20.000.000 el 3 de octubre de 2011 y, \$45.000.000 al firmar la escritura de venta.

El actor manifestó que, el día señalado para firmar la escritura de venta se acordó fijar una nueva fecha, pues el inmueble 001-781172 poseía una matrícula comercial y, Henry Grisales Valencia se obligó a cambiar la destinación y desenglobar el inmueble.

Efraín de Jesús Velásquez expuso que ha cumplido sus obligaciones, sin embargo, Henry Grisales Valencia ha incumplido la que tiene a su cargo.

**2. Las pretensiones:** Efraín de Jesús Velásquez pidió la resolución del contrato, la indemnización por el incumplimiento, la restitución de las sumas de dinero pagadas y la clausula penal.

3. **El trámite del proceso:** la demanda se admitió en auto del 5 de agosto de 2019, el 30 del mismo mes se notificó el demandado, que en el término oportuno allegó la contestación.

4. **La contestación de la demanda:** Henry Grisales Valencia se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de contrato no cumplido, mala fe y temeridad del demandante.

El demandado fundamentó las excepciones en que, el 28 de noviembre de 2011, Efraín de Jesús Velásquez no había cancelado la totalidad del precio acordado, por lo cual no podía otorgarse la escritura pública de venta; que el demandante solicita obligaciones que no fueron acordadas en la promesa; y que esta dispuesto a otorgar la escritura pública de venta.

5. 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 con una breve exposición de sus fundamentos.

## II CONSIDERACIONES

1. **Los presupuestos procesales:** en este proceso se reúnen los presupuestos de capacidad para ser parte, capacidad para comparecer, juez competente y demanda en forma, por lo cual la sentencia será de fondo (C.S.J., sen, 6 de junio de 2013, exp. 2008-001381).

2. **El problema jurídico:** establecer si concurren los presupuestos para declarar resuelto el contrato de promesa celebrado por Efraín de Jesús Velásquez y Henry Grisales Valencia.

3. **La promesa de contrato:** el art. 1611 del C. Civil establece que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las siguientes circunstancias: i) que la promesa conste por escrito; ii) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; iii) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y

iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

La Corte Suprema de Justicia en SC2468-2014, refirió que las formalidades previstas en el art. 1611 del C. Civil son de las denominadas *ad substantiam actus*, por lo que la validez del acto depende de su confluencia y, por consiguiente, la ausencia de uno mas de tales requisitos acarrea la nulidad absoluta, pues así lo dispone el art. 1741 ídem.

Respecto del requisito del núm. 4 del art. 1611 del C. Civil, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 27 de noviembre de 1986, dijo lo siguiente: *“El contrato prometido, especificado según las voces del numeral 4 del artículo 89, como ya se anotó, viene a constituir el objeto de la obligación de hacer que brota de la promesa; o, de modo elíptico" el objeto de la promesa misma. Entonces, cuando la representación que del contrato prometido se lleva a cabo en el tenor de tal promesa no se amolda al precepto acabado de mencionar, esa divergencia significa que brilla por su ausencia uno de los requisitos esenciales que la ley prescribe para la validez del acto o contrato (Art. 1740 C. C.)”*.

Lo anterior implica que el contrato prometido debe quedar expresamente representado en la promesa so pena de la invalidez de esta.

La Corte Suprema de Justicia en SC del 27 de noviembre de 1986, se refirió al requisito del núm. 4 del art. 1611 del C. Civil cuando lo prometido en venta es un inmueble, exponiendo lo siguiente:

*“(..) en cambio, 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 (...)*”.

El Tribunal Superior de Medellín Sala Civil en sentencia del 10 de febrero de 2023, rad. 2019-00424-01, se refirió al requisito del núm. 4 del art. 1611 del C. Civil, cuando lo prometido en venta es un inmueble sometido a propiedad horizontal, así: *“En el presente caso, se omitió los linderos y demás características de las unidades residenciales, de las cuales hacen parte los inmuebles objeto de permuta; esto es, de la Urbanización Quintas de San Luis Propiedad Horizontal y la Urbanización Santa Catalina del Tesoro, tal como viene de indicarse; toda vez que los bienes objeto del contrato de 22 promesa de permuta, están comprendidos dentro de las reseñadas unidades inmobiliarias, por lo que no se cumple con la determinación del objeto que exige el artículo 1611 del Código Civil”*.

Lo anterior implica que, cuando lo prometido en venta es un inmueble que hace parte de una propiedad horizontal o de un inmueble de mayor extensión, en la promesa deben quedar consignados los linderos de la unidad inmobiliaria prometida en venta y de la propiedad horizontal o inmueble de mayor extensión del cual hace parte, so pena de no quedar en el contrato prometido expresamente presentado en la promesa.

**4. La acción resolutoria:** El art. 1546 del C. Civil, establece que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. En tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

La Corte Suprema de Justicia en SC del 11 de marzo de 2004, exp. 7582, refiriéndose a la acción del art. 1546 del C. Civil, dijo que, *“Realizada la condición, es decir, desatendidas por uno de los contratantes las prestaciones adquiridas con ocasión del contrato, surge para el otro el derecho de perseverar en él, exigiendo su cumplimiento mediante la actio empti, o disolverlo, demandando su resolución, por medio de la acción resolutoria, pretensiones a las cuales puede acumular la indemnizatoria de perjuicios, siempre que nada se le pueda reprochar, porque tratándose de obligaciones que debían ejecutarse simultáneamente, satisfizo las suyas, o estuvo dispuesto a hacerlo*.

En consecuencia, la acción resolutoria esta sujeta a la concurrencia de los siguientes presupuestos: i) *que verse sobre contrato bilateral válido*; ii) *que el demandante haya dado*

*cumplimiento a las obligaciones a su cargo, o se haya allanado al cumplimiento; y iii) que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente.*

**5. La nulidad declarada de oficio:** el art. 1742 del C. Civil estipula que la *nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato*"; sin embargo, la Corte Suprema de Justicia en sen, 27 febrero de 1982, MP. Alberto Ospina Botero, dijo que la declaratoria oficiosa se somete a las siguientes circunstancias: i) que la nulidad aparezca de manifiesto en el contrato; ii) que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos y obligaciones para las partes; y iii) que al litigio concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquel o sus causahabientes, en guarda del postulado de que la nulidad de una convención, en su totalidad no puede declararse sino con la audiencia de todos los que la celebraron.

La consecuencia de la declaración de nulidad absoluta son las restituciones mutuas, según el art. 1746, C. Civil que establece que, la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita, y en el inc. 2, idem, que estipula, 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 (art. 1747 idem).

La Corte Suprema de Justicia en SC5513-2021, se refirió a las restituciones consecuencia de la nulidad absoluta, diciendo que, *“la declaratoria de la nulidad de un contrato aparea la aniquilación de sus efectos vinculantes y obligatorios para las partes, de donde deviene el carácter retroactivo de tal veredicto, a fin de colocar a los extremos de la relación negocial en la situación en que se encontrarían de no haber celebrado la convención. --- En consecuencia, si han ejecutado de manera parcial o total los compromisos a su cargo, se habilitan las devoluciones bilaterales, salvo, claro está, en el evento de las nulidades absolutas originadas en objeto o causa ilícitos. Para tal efecto, es menester acudir a las disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en materia de reivindicación, consignadas en los artículos 961 a 971 del compendio citado”*.

**6.Caso concreto: 6.1.**Respecto de la validez del contrato de promesa de compraventa celebrado por Efraín de Jesús Correa Velásquez y Henry Grisales Valencia, se indica lo siguiente:

1. Efraín de Jesús Correa Velásquez allegó con la demanda el documento contentivo del contrato de promesa de compraventa (fls 9 a 11, cuaderno principal), el cual no fue tachado por Henry Grisales Valencia, de ahí que la autenticidad presunta del documento se convalidó y hace fe de su otorgamiento y fuerza obligatoria.

Lo anterior implica que se cumple el requisito de que el contrato conste por escrito y, por ende, se cumple el requisito del núm. 1 art. 1611 del C. Civil.

2. Como previamente se expuso, el contrato de promesa de compraventa es auténtico, y de él se desprende lo siguiente:

En la cláusula primera se expresó que Henry Grisales Valencia y Efraín de Jesús Correa Velásquez, prometieron vender y comprar el 76.88% del dominio y posesión que tiene Henry Grisales Valencia en el inmueble de matrícula 01-781172, de ahí que se presente el consentimiento.

En el contrato no se hizo mención de que Henry Grisales Valencia y Efraín de Jesús Correa Velásquez tuvieran algún tipo de falta de capacidad o inhabilidad para contratar, como tampoco en el proceso existe prueba al respecto, por lo tanto, se presume la capacidad de los contratantes para ese entonces.

El objeto del contrato es la venta del dominio y posesión que tiene Henry Grisales Valencia en el inmueble 01-781172, el inmueble no es de aquéllos que estén fuera del comercio, pues nada se probó al respecto y, se consignó en el contrato que al momento de la venta el inmueble estaría libre de cualquier embargo, por tanto, el objeto es lícito.

La causa de Henry Grisales Valencia es el precio que Efraín de Jesús Correa Velásquez se obligó a pagar y, para Efraín de Jesús Correa Velásquez la causa es la transferencia de dominio del bien por parte de Henry Grisales Valencia, y dado que no son causas prohibidas ni contrarias al orden público, se evidencia su licitud. Así, se cumple el requisito del núm. 2, art. 1611 del C. Civil.

3. En la cláusula seis de la promesa de compraventa se establece que la venta del dominio y posesión del inmueble de matrícula 01-781172, se realizaría mediante escritura pública que se otorgaría el 28 de noviembre de 2011 en la Notaría Primera de Envigado, a las 4:30 P.M., o antes o después de dicha fecha si las partes así lo determina.

De lo anterior se desprende que para celebrar el contrato prometido se estipuló un día cierto determinado, el 28 de noviembre de 2011, el lugar, Notaría Primera de Envigado y, la hora, 4:30 p.m.; lo cual descarta cualquier duda en lo que refiere a la época y lugar para celebrar el contrato y por ende se tiene por cumplido el requisito del numeral 3 art. 1611 del C. Civil.

4. La clausula primera del contrato de promesa dice lo siguiente:

*“PRIMERA: Objeto del Contrato y descripción de los Bienes Inmuebles: EL PROMITENTE VENDEDOR se obligan a transferir a título de compraventa AL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión material Equivalente al Setenta y Seis Punto Ochenta y Ocho Por Ciento (76.88%) que tiene y ejerce plenamente sobre el siguiente inmueble:*

*Primer piso local número 40 F sur 18: destinado a usos comerciales, que hace parte de un edificio situado en el municipio de Envigado, Barrio La Florida con un área construida de 78-07 metros cuadrados. Área libre patios 1 – 2 de 8.46 metros cuadrados. Total área privada de 86.53 metros cuadrados, altura libre de 2.40 metros lineales, que linda: por el frente u occidente, con la carrera 29 B; por el norte, con escalas de acceso a pisos superiores y propiedad marcada con el número 40 F sur 12; por el oriente, con propiedad marcada con el numero 40 F sur 23 de la carrera 29 A, por el sur, con propiedad marcada con el numero 40 F sur 26 de la carrera 29 B; por el nadir, con lote de terreno sobre el cual está construido el edificio; y por el cenit, con la losa de concreto de dominio común que lo separa de segundo piso; numero 40 F sur (201) de la carrera 29 B. Folio de matrícula inmobiliaria número: 001-781172.*

*Parágrafo 1. El inmueble antes descrito hace parte integrante de un edificio situado en el municipio de Envigado en la calle 29 B numero 40 F sur 18, sometido al régimen de propiedad horizontal según*

*consta en la Escritura Pública número 881 del 22 de marzo de 2.000, otorgada en la Notaría Primera (1) de Envigado, debidamente registrada”,*

De la anterior descripción se desprenden las siguientes situaciones:

a. se omitió indicar el metraje de cada una de las colindancias, pues únicamente se mencionaron los bienes colindantes con el inmueble prometido en venta, lo que implica que a partir de lo consignado en el contrato no pueda determinarse la extensión de cada lindero y menos aún, el perímetro del inmueble.

De ahí que, se tiene una indeterminación del alinderamiento, la cual debe estar consignada de manera expresa en la escritura de venta del inmueble y por ende, en la promesa, por ser ésta reflejo de aquélla (art. 31 decreto 960 de 1970 y C.S.J. SC del 27 de noviembre de 1986).

b. se omitió la relación expresa del metraje perimetral de los patios y del área privada construida, ya que no se mencionó la extensión superficial cubierta del bien privado, sino, que únicamente se indicó que el área construida es de 78-07 metros cuadrados, que el área libre patios 1 – 2 es de 8.46 metros cuadrados y, que el total de área privada es de 86.53 metros cuadrados, dejando a un lado la determinación del área privada construida, la cual es necesaria (art. 3, Ley 675 de 2001).

c. se omitió indicar los linderos generales de la copropiedad o inmueble de mayor extensión, pues únicamente se dijo que el inmueble 001-781172 *“hace parte integrante de un edificio situado en el municipio de Envigado en la calle 29 B numero 40 F sur 18, sometido al régimen de propiedad horizontal según consta en la Escritura Pública número 881 del 22 de marzo de 2.000, otorgada en la Notaría Primera (1) de Envigado, debidamente registrada”*, lo cual conlleva la indeterminación de los linderos generales de la copropiedad o inmueble de mayor extensión.

Es de aclarar, que si bien, en el párrafo 1 de la cláusula primera se hizo mención a la Escritura Pública 881 del 22 de marzo de 2000 de la Notaría Primera de Envigado, ello no es idóneo ni suficiente para lograr la determinación de los linderos generales de la copropiedad, pues nunca se hizo una remisión expresa a que los linderos de la propiedad horizontal se encontraban en dicha escritura y, que tal escritura hace parte

integrante de la promesa de compraventa, pues como lo dice la Corte Suprema de Justicia en SC del 16 de abril de 2002, expediente 7255, reiterada en sentencia del 12 de febrero de 2007, expediente 2000-00492-01, se requiere que la remisión se haga bajo la condición de expresar en la cláusula que *“tal escritura ‘hace parte integral de esta promesa, entendiéndolos como un solo documento’”*.

d. se omitió referir cual es el coeficiente de copropiedad que representa el inmueble 001-781172, el cual es necesario mencionar, puesto que aquél implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto y en todo caso de disposición de un bien privado se entenderán incluidos en estos bienes (inc. 2, art. 16, Ley 675 de 2001).

Acá nuevamente se hace la anterior claridad, bajo el entendido de que si bien en el párrafo dos (2) de la cláusula primera se dijo que la venta que se promete incluye los derechos proporcionales al uso de los bienes y áreas comunes del edificio, según reglamento de propiedad horizontal y ley, en ningún momento se expresó que la escritura contentiva del reglamento de propiedad horizontal *“hace parte integral de la promesa, entendiéndose como un solo documento”*.

En este orden, se omitió incrustar en la promesa de venta los datos indispensables y necesarios de la posterior escritura de venta, de ahí que esta no se refleje en aquel y, por ende, no se cumple el requisito del núm. 4 del art. 1611 del C. Civil.

5. Como el contrato no cumple el requisito del núm. 4 del art. 1611 del C. Civil, y que este es un elemento de la esencia de la promesa de contrato, este entonces es nulo absoluto (art. 1741 del C. Civil).

Lo anterior trae como consecuencia que no se cumple el requisito de que el contrato bilateral sea válido, lo que implica que debe desestimarse la pretensión resolutoria.

6.2. Como el contrato se encuentra viciado de nulidad absoluta por la omisión del requisito del núm. 4 del art. 1611 del C. Civil, se indica lo siguiente:

La causal de nulidad aparece evidente en el contrato de promesa de venta suscrito por Efraín de Jesús Correa Velásquez y Henry Grisales Valencia, porque no se cumplió el

presupuesto del núm. 4, art. 1611, C. Civil, lo cual, al ser un requisito de forma prescrito por la ley en razón de la naturaleza del acto, la omisión trae como efecto la nulidad absoluta (art. 1741, ídem).

El contrato en comento fue el que se adujo como relación sustancial subyacente, puesto que Efraín de Jesús Correa Velásquez pretendía su resolución.

Coinciden los intervinientes al contrato que se tiene como relación sustancial subyacente y quienes son demandante y demandado.

De lo anterior se desprende que se cumplen los requisitos para declarar de oficio la nulidad absoluta de la promesa de venta del 26 de septiembre de 2011, suscrita por Henry Grisales Valencia y Efraín de Jesús Correa Velásquez.

6.3. Respecto de las restituciones mutuas, consecuencia de la nulidad absoluta, se indica lo siguiente:

1. En la cláusula quinta del contrato de promesa se expuso, que Henry Grisales Valencia entregó a Efraín de Jesús Correa Velásquez el inmueble de matrícula 01-781172 desde el 26 de septiembre de 2011, fecha de suscripción del contrato; la cláusula hace prueba de la entrega del bien y de la fecha en que se realizó, puesto que son declaraciones enunciativas que tienen relación con lo dispositivo, por lo que hay indivisibilidad de aquéllas y estas (art. 250 C.G.P.).

En la promesa se dijo que se entregaba el inmueble a Efraín de Jesús Correa Velásquez, pero no se dijo que Henry Grisales Valencia entregara la posesión, por lo cual, Efraín de Jesús Correa Velásquez no es poseedor sino tenedor, ya que según reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, para que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, es indispensable 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).

Si bien, en la audiencia del 15 de mayo de 2023, Henry Grisales Valencia dijo en repetidas ocasiones que Efraín de Jesús Correa Velásquez era poseedor, lo cierto es que tal declaración no tiene eficacia para constituir la posesión en éste; ya que, la demanda presentada por Efraín de Jesús Correa Velásquez evidencia que reconoce el dominio en Henry Grisales Valencia, de no ser así no hubiera formulado la acción resolutoria y solicitado las restituciones que ello diera lugar, más aún, en ningún momento dijo o expuso un animo de señor y dueño sobre el bien.

Así las cosas, Efraín de Jesús Correa Velásquez, tiene un título de mera tenencia, lo que implica que existe mala fe, pues el numeral núm. 3 del art. 2531 del C. Civil establece que, la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe.

Partiendo de lo anterior, en lo que atañe a la restitución del inmueble se debe aplicar las pautas de los arts. 961 al 963 del C. Civil, teniendo en cuenta que se hallan comprendidas en la restitución de una heredad las cosas que forman parte de ella, o que se reputan como inmuebles, por la conexión con ella y sus llaves, y por ser Efraín de Jesús Correa Velásquez alguien a quien se presume la mala fe, es responsable de los deterioros.

En este orden de ideas, Efraín de Jesús Correa Velásquez deberá regresar a Henry Grisales Valencia la tenencia del 76.88% del inmueble de matrícula 001-781172 atendiendo las pautas de las normas en mención y, como no existe prueba de que el inmueble hubiera sufrido alguno deterioro, pese a la mala fe, no hay lugar a atribuir ningún tipo de responsabilidad.

2. El recibo allegado con la demanda obrante a folio 32 del cuaderno principal, no fue objeto de tacha ni desconocimiento y, prueba en contra de la suma enunciada en el literal a. de la cláusula cuarta de la promesa de venta, de ahí que prueba que Efraín de Jesús Correa Velásquez entregó a Henry Grisales Valencia la suma de \$31.350.000 el 24 de septiembre de 2011.

La anotación obrante en la parte final del contrato de promesa de compraventa (folio 11 cuaderno principal) y realizada por Henry Grisales Valencia, prueba que Efraín de Jesús Correa Velásquez le entregó \$20.000.000 el 12 de octubre de 2011.

El recibo obrante a folio 31 del cuaderno principal, deja ver que Efraín de Jesús Correa Velásquez entregó a su contraparte la suma de \$31.000.000 el 4 de noviembre de 2011.

Los recibos adjuntos a la demanda y lo aceptado en la contestación (folios 34 y 47 cuaderno principal), dan cuenta de la entrega a Henry Grisales Valencia de la suma de \$2.000.000 el 10 de diciembre de 2011, la suma de \$4.000.000 el 27 de enero de 2012, la suma de \$3.500.000 el 9 de febrero de 2012.

Los recibos adjuntos con la demanda dan cuenta de la entrega de \$1.000.000 y \$3.500.000 (folios 35 y 31 cuaderno principal).

Siguiendo en orden, Henry Grisales Valencia deberá regresar a Efraín de Jesús Correa Velásquez las sumas de dinero referidas, con la correspondiente corrección monetaria y los intereses legales civiles pertinentes, pues es un hecho notorio la pérdida del poder adquisitivo del dinero y por ende, la devolución nominal implicaría un empobrecimiento y enriquecimiento sin causa (CSJ SC del 24 de octubre de 1990, MP, Pedro Lafont Pianetta).

Para establecer el valor adquisitivo de las sumas mencionadas se indexarán, para lo cual se acogerá el criterio de la CSJ en SC3666-2021, tomando como criterio el índice de precios de consumidor certificado por el DANE y la siguiente formula:

$$VA = (k) \frac{Ipc \text{ final } ^1}{Ipc \text{ inicial}}$$

El IPC final será el de abril de 2023, que corresponde a 132.80.

El IPC inicial será el que corresponde a cada una de las fechas en que Efraín de Jesús Correa Velásquez hizo la entrega del dinero.

(k) es la suma de dinero entregada por Efraín de Jesús Correa Velásquez.

Realizada la corrección monetaria a cada cifra se le realizará la proyección razonada de los rendimientos que podrían generar, que para el caso corresponde a los intereses civiles (CSJ SC del 24 de octubre de 1990, MP, Pedro Lafont Pianetta).

---

<sup>1</sup> El más reciente certificado por el DANE.

Para determinar la proyección razonada se tomará la fórmula acogida por la CSJ en SC002-2021:

$$I = (k)(i)(n),$$

(k) es el capital sobre el cual se liquidan los intereses.

(i) es la tasa de interés nominal mensual y que corresponde a 0,4867%.

(n) es el número de meses en que se producen los intereses.

Las anteriores fórmulas aplicadas al caso particular arrojan los siguientes resultados:

\$31.350.000 entregados el 24 de septiembre de 2011.

$$VA = (k) \frac{\text{Ipc final}^2}{\text{Ipc inicial}}$$

$$VA = \$31.350.000 * (132.80 / 75.62)$$

$$VA = \$31.350.000 * (1.7561)$$

$$VA = \$55.055.276,4$$

La suma de \$55.055.276, se le hace la proyección razonada,

$$I = (k)(i)(n),$$

$$I = \$31.350.000 * 0.004867 * 139.83$$

$$I = \$ 21.335.324$$

Total= \$76.390.600.

La anterior operación se realiza con cada una de las sumas que fueron entregadas por parte de Efraín de Jesús Correa Velásquez a Henry Grisales Valencia, la cual arroja los siguientes resultados:

---

<sup>2</sup> El más reciente certificado por el DANE.

| Capital      | IPC Final | IPC Inicial | Indexado      | Tasa interes | Periodo interes | Total interés | Total devolución |
|--------------|-----------|-------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|------------------|
| \$31.350.000 | 132,8     | 75,62       | \$ 55.055.276 | 0,004867     | 139,83          | \$ 21.335.324 | \$ 52.685.324    |
| \$20.000.000 | 132,8     | 75,77       | \$ 35.053.451 | 0,004867     | 139,23          | \$ 13.552.648 | \$ 33.552.648    |
| \$31.000.000 | 132,8     | 76,19       | \$ 54.033.338 | 0,004867     | 138,5           | \$ 20.896.465 | \$ 51.896.465    |
| \$2.000.000  | 132,8     | 76,75       | \$ 3.460.586  | 0,004867     | 137,3           | \$ 1.336.478  | \$ 3.336.478     |
| \$4.000.000  | 132,8     | 76,75       | \$ 6.921.173  | 0,004867     | 135,7           | \$ 2.641.808  | \$ 6.641.808     |
| \$3.500.000  | 132,8     | 77,22       | \$ 6.019.166  | 0,004867     | 135,33          | \$ 2.305.279  | \$ 5.805.279     |
| \$1.000.000  | 132,8     | 77,22       | \$ 1.719.762  | 0,004867     | 135,33          | \$ 658.651    | \$ 1.658.651     |
| \$3.500.000  | 132,8     | 77,22       | \$ 6.019.166  | 0,004867     | 135,33          | \$ 2.305.279  | \$ 5.805.279     |

3. Efraín de Jesús Correa Velásquez, expuso, que realizó las siguientes mejoras: i) mejoramiento de la fachada, anden y patio, por un valor de \$2.618.890, y ii) acometidas de gas, agua y contadores, por valor de \$1.400.000.

Lo primero en referirse es que, Efraín de Jesús Correa Velásquez se rige por las reglas dadas al poseedor de mala fe, puesto que, tiene un título de mera tenencia, como previamente se advirtió.

A lo anterior se agrega, que no obra en el expediente ningún medio de prueba sobre el mejoramiento de fachada, anden y patio, puesto que la única prueba que se adujo al respecto fueron las facturas que dan cuenta de una compra de materiales, pero no existe prueba alguna de que esos materiales se hubieran destinado al inmueble 01-781172, además, la misma afirmación del demandante deja ver que las presuntas mejoras fueron efectuadas en bienes comunes de la copropiedad, esto es, fachada y anden, por lo que, en momento alguno Henry Grisales Valencia debe asumirlas.

También se allegó una cuenta de servicios públicos de junio de 2019, que enuncia que existe una financiación por concepto de “agua”; sin embargo, ello no permite ver si se refiere a una instalación de acueducto para el bien prometido en venta, una instalación para la copropiedad o que corresponda a servicios impagos, por lo que no son llamadas a reconocerse.

En lo que atañe a la acometida de gas, se advierte que no existe ningún medio de convicción de que se hubiera hecho una mejora para el inmueble con ocasión de dicho servicio; por lo anterior, tampoco puede ser reconocida.

En razón de lo anterior, no se reconocerán mejoras en favor de Efraín de Jesús Correa Velásquez.

4. Efraín de Jesús Correa Velásquez, expuso, que le fue imposible enajenar el inmueble por la suma de \$200.000.000, lo cual, le representó un fruto que dejara de percibir.

Frente a la anterior solicitud es suficiente mencionar que, por lo dispuesto en el art. 964, C. Civil, es al poseedor vencido a quien le corresponde regresar los frutos en favor del propietario del inmueble, por tanto, Efraín de Jesús Correa Velásquez, quien debe despojarse de la tenencia y a quien se le atribuye “mala fe”; no tiene legitimación para el reclamo de frutos, por lo cual, se despachara de forma desfavorable su solicitud. Por lo demás, tampoco se acreditaron frutos que pudiera percibir el aquí demandado Henry Grisales Valencia respecto del inmueble que ha estado ocupado por el mismo actor, quien tampoco, se reitera, tendrá derecho al reconocimiento de mejoras<sup>3</sup>.

3.5. En lo que respecta al pago de impuestos prediales, es suficiente indicar que, no obra ningún medio de convicción que permita tener por acreditado el pago, por lo cual, ante la ausencia de prueba no puede accederse a la solicitud deprecada por Efraín de Jesús Correa Velásquez.

### III.DECISIÓN:

---

<sup>3</sup> Tribunal Superior de Medellín. Sentencia del 14 de diciembre de 2020, M.P. Jose Gildardo Ramírez Giraldo Radicado: 053603103001 2018-00051-01 “Así mismo, el extremo litigioso debe darse incluso de oficio. Al respecto la Corte Suprema de Justicia, estableció: “Al dictar sentencia estimatoria de la reivindicación, así como en algunas hipótesis similares, deben liquidarse las prestaciones y pagos recíprocos de frutos y mejoras, unas a favor del propietario victorioso y otras en pro del poseedor frustrado. No es únicamente la ley, la reguladora de la cuestión, son también, los principios generales del derecho como la buena fe, pero principalmente es la equidad el hilo conductor para el establecimiento de las prestaciones mutuas. “[...] Las disposiciones legales que gobiernan lo relacionado con las prestaciones mutuas ... tiene su fundamento en evidentes razones de equidad, porque siendo posible que el demandado mientras conserva la cosa en su poder se haya aprovechado de sus frutos, o la haya mejorado o deteriorado; en el caso de que fuera condenado a restituirla debe, naturalmente, proveerse lo conveniente sobre esos puntos, porque de otro modo, se consagraría bien un enriquecimiento indebido de parte del reo, cuando se aprovecha de los frutos de una cosa que no es suya, o del actor, al recibir mejorado a costa ajena un bien que le pertenece [...]” (G.J, t. LXIII, pág. 659)5. (resaltos fuera del texto). 16. Bajo estos argumentos es necesario advertir que, la Corte en la sentencia ya citada arguyó que: **“No habrá justicia ni justo medio, cuando derrotado un poseedor, su patrimonio aumenta con los frutos producidos por la cosa permaneciendo éstos, en su haber; tampoco existirá, cuando el reivindicador toma para sí las mejoras puestas por el poseedor. Por tanto, debe brillar el sinalagma, la justa medida, la reciprocidad y el equilibrio. Una parte no puede aprovecharse de la otra, ni mucho menos obtener utilidad o enriquecimiento desmedido sobre la otra, por cuanto el derecho no es el normativismo puro, sino el imperio de la justicia. (...) Así las cosas, en el sub lite, las facultades oficiosas en la materia se encuentran limitadas, por cuanto si la condena, indeterminada o concreta, fue omitida por el juzgado, sin protesta alguna del extremo demandante, nada habría que 4 Sentencia SC 10828 de 2016, M. P. Luis Armando Tolosa Villabona 5 CSJ. Civil. Sentencia de 28 agosto de 1996, expediente 4410, en Jurisprudencia y Doctrina, número 299, noviembre de 1996, pág. 1293. Radicado 053603103001 20180051 01 JGRG 15 determinar o extender en segundo grado, por no existir ninguna “(...) parte beneficiada con ella (...)”. En palabras de esta Corporación, el “(...) conjunto de potestades y restricciones impuestas al juez de segundo grado surgen, principalmente, de la conjugación de los artículos 357 y 307 del C. de P. C. en cuya virtud la parte beneficiada con una condena susceptible de actualización [o de concretización], sin necesidad de apelar la sentencia, puede contar con que el ordenamiento procesal impone al juez la obligación de extender [o concretar] la condena más allá de los límites dispuestos por el a quo (...)”6. ...En el caso, los supuestos de las hipótesis normativas no se estructuran para proceder de conformidad, entre otras cosas por el carácter restrictivo en su interpretación, por virtud de su contenido netamente sancionatorio. Por supuesto, de hacerse, implicaría imponer una nueva carga, en perjuicio del apelante único, y no una actuación sobre condenas ya espetadas en primera instancia, con grave perjuicio de las reglas de equidad y del justo medio.”**

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero 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 celebrado entre Efraín de Jesús Velásquez y Henry Grisales Valencia.

**Segundo:** Ordenar a Efraín de Jesús Correa Velásquez, que en los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, entregue a Henry Grisales Valencia, el 76.88%, en los términos descritos en los art. 961 a 963 del C. Civil.

**Tercero:** Ordenar a Henry Grisales Valencia, que en el término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, entregue a Efraín de Jesús Correa Valencia, las siguientes sumas de dinero:

| Capital      | IPC Final | IPC Inicial | Indexado      | Tasa interes | Periodo interes | Total interés | Total devolución |
|--------------|-----------|-------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|------------------|
| \$31.350.000 | 132,8     | 75,62       | \$ 55.055.276 | 0,004867     | 139,83          | \$ 21.335.324 | \$ 52.685.324    |
| \$20.000.000 | 132,8     | 75,77       | \$ 35.053.451 | 0,004867     | 139,23          | \$ 13.552.648 | \$ 33.552.648    |
| \$31.000.000 | 132,8     | 76,19       | \$ 54.033.338 | 0,004867     | 138,5           | \$ 20.896.465 | \$ 51.896.465    |
| \$2.000.000  | 132,8     | 76,75       | \$ 3.460.586  | 0,004867     | 137,3           | \$ 1.336.478  | \$ 3.336.478     |
| \$4.000.000  | 132,8     | 76,75       | \$ 6.921.173  | 0,004867     | 135,7           | \$ 2.641.808  | \$ 6.641.808     |
| \$3.500.000  | 132,8     | 77,22       | \$ 6.019.166  | 0,004867     | 135,33          | \$ 2.305.279  | \$ 5.805.279     |
| \$1.000.000  | 132,8     | 77,22       | \$ 1.719.762  | 0,004867     | 135,33          | \$ 658.651    | \$ 1.658.651     |
| \$3.500.000  | 132,8     | 77,22       | \$ 6.019.166  | 0,004867     | 135,33          | \$ 2.305.279  | \$ 5.805.279     |

**Cuarto:** No reconocer las mejoras ni frutos pedidos por Efraín de Jesús Correa Velásquez.

**Quinto:** Condenar en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$5'000.000.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA  
JUEZ  
2019-00176  
19-05-2023

**Firmado Por:**  
**Diana Marcela Salazar Puerta**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 003**  
**Envigado - 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: **38a42e246d187635c8a533941768ab3e9e991159aaa6750577900efdb7ceb4f6**

Documento generado en 19/05/2023 02:23:14 PM

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