

Radicado 2022-00075-00 // PROCESO VERBAL SUMARIO - RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Luis Miguel Garcia &lt;luismiguelgarcia@consultorialegalsociados.com&gt;

Jue 19/01/2023 10:46 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Marmato &lt;j01prmpalmarmato@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

SEÑOR

**JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE MARMATO (CALDAS)**

E. S. D.

<b>REFERENCIA</b>	PROCESO VERBAL SUMARIO - RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
<b>DEMANDANTE</b>	JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO
<b>DEMANDADO</b>	MARÍA MARGOT PARRA CASTRO. Herederos determinados del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, ACENET VALENCIA, ESTEFANÍA CASTAÑEDA VALENCIA y DAVID CASTAÑEDA VALENCIA. Herederos indeterminados del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA.
<b>RADICADO</b>	17442-40-89-001-2022-00075-00
<b>ASUNTO</b>	Contestación de la demanda

**LUIS MIGUEL GARCÍA CORREA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.039.468.049, y portador de la Tarjeta Profesional No. 381.793 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad *curador ad litem* de los **HEREDEROS INDETERMINADOS** del causante **JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA (Q.E.P.D)**, conforme al nombramiento efectuado por el despacho mediante Auto Interlocutorio Nro. 399 del 02 de diciembre de 2022; a través del presente correo electrónico respetuosamente me permito allegar contestación a la demanda de la referencia.

Se allega el respectivo memorial en formato .pdf. Respetuosamente,

--

**LUIS MIGUEL GARCIA CORREA**  
 Tel: (+57) 321 884 9021  
 luismiguelgarcia@consultorialegalsociados.com  
 Calle 51 # 43-127, Ofi. 301 - Medellín (Colombia)



**CONSULTORIA LEGAL**  
**GARCIA ZAPATA & ASOCIADOS**

---

**AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:** Este correo electrónico contiene información de CONSULTORIA LEGAL GARCIA ZAPATA & ASOCIADOS. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1275 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita.

 Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

 Remitente notificado con [Mailtrack](#)

SEÑOR

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO (CALDAS)

E. S. D.

<b>REFERENCIA</b>	PROCESO VERBAL SUMARIO - RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
<b>DEMANDANTE</b>	JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO
<b>DEMANDADO</b>	MARÍA MARGOT PARRA CASTRO. Herederos determinados del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA, ACENET VALENCIA, ESTEFANÍA CASTAÑEDA VALENCIA y DAVID CASTAÑEDA VALENCIA. Herederos indeterminados del señor JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA.
<b>RADICADO</b>	17442-40-89-001-2022-00075-00
<b>ASUNTO</b>	Contestación de la demanda

**LUIS MIGUEL GARCÍA CORREA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.039.468.049, y portador de la Tarjeta Profesional No. 381.793 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad *curador ad litem* de los **HEREDEROS INDETERMINADOS** del causante **JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA (Q.E.P.D)**, conforme al nombramiento efectuado por el despacho mediante Auto Interlocutorio Nro. 399 del 02 de diciembre de 2022; a través del presente escrito y estando dentro de la oportunidad procesal oportuna, de manera respetuosa me permito contestar la demanda de la referencia al tenor de lo siguiente:

### **1- OPORTUNIDAD PROCESAL**

Señor Juez, de conformidad con lo reglado en el Inciso 3° del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, “*Por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia y se dictan otras disposiciones*”, se establece que la diligencia de notificación personal que se efectúa mediante el envío de mensajes de datos vía correo electrónico se entiende surtida dos (2) días hábiles después del envío del respectivo mensaje de datos:

**“ARTÍCULO 8o. NOTIFICACIONES PERSONALES.** *Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de*



previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.

El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuándo el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

Para los fines de esta norma se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos.

Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.” (Subrayado por fuera del texto original).

Así las cosas, se tiene que el día 12 de diciembre de 2022 el Juzgado Promiscuo Municipal de Marmato (Caldas) procedió a notificar el nombramiento de curador *ad litem* y remisión del expediente judicial del proceso de la referencia al suscrito apoderado, a fin de representar los intereses de los herederos indeterminados del causante **JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA (Q.E.P.D)**, mediante mensaje de datos vía correo electrónico desde la dirección [j01prmpalmarmato@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalmarmato@cendoj.ramajudicial.gov.co), tal como se observa a continuación:

“(…)

NOTIFICA OFICIO 704 DEL 12/12/2022 - COMUNICA DESIGNACIÓN CURADOR AD LÍTEM - PROCESO VERBAL SUMARIO - RESOLUCIÓN CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA - RADICADO 17442-40-89-001-2022-00075-00

Usuarios externos Recibidos x PROCESOS JUDICIALES/CURADOR AD LÍTEM - 2022-00075-00 x

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Marmato para mí

Doctor.  
**LUIS MIGUEL GARCIA CORREA.**  
[luismiguelgarcia@consultorialegalasociados.com](mailto:luismiguelgarcia@consultorialegalasociados.com)  
E.S.D.

Por medio del presente, se le notifica la comunicación del asunto, la cual para tales efectos se adjunta.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

Juzgado Promiscuo Municipal De Marmato, Caldas  
VEREDA EL LLANO - CARRERA 5 # 5-10 URBANIZACION LA BETULIA  
[j01prmpalmarmato@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalmarmato@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Teléfono: 322-3081812

NOTIFICACION DESIGNACION Oficina No 704  
12 de diciembre de 2022

Doctor.  
**LUIS MIGUEL GARCIA CORREA.**  
[luismiguelgarcia@consultorialegalasociados.com](mailto:luismiguelgarcia@consultorialegalasociados.com)  
E.S.D.

ASUNTO	NOTIFICACION DESIGNACION CURADOR AD LÍTEM
PROCESO	VERBAL SUMARIO - RESOLUCIÓN CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA.
RADICADO	17442-40-89-001-2022-00075-00
DEMANDANTE	JAIME DE JESUS GARCIA TORO
DEMANDADOS	MARIA MARGOT PARRA CASTRO HEREDEROS DETERMINADOS DE JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA - ACENED VALENCIA VALENCIA - ESTEFANIA CASTAÑEDA VALENCIA V.JDCV. HEREDEROS INDETERMINADOS DE JORGE HUMBERTO





Doctor.  
**LUIS MIGUEL GARCIA CORREA.**  
[luismiguelgarcia@consultorialegalasociados.com](mailto:luismiguelgarcia@consultorialegalasociados.com)  
E.S.D.

Conforme a su manifestación expresa de aceptación del cargo y a su solicitud que antecede, por medio del presente se le remite el link de acceso al expediente digital 2022-00075 como traslado de la demanda y demás actuaciones desplegadas.

• **Link Acceso Expediente 2022-00075:** [17442408900120220007500](#)

Cordialmente,

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL  
MARMATO, CALDAS.

(...)"

*(Fuente: Imagen tomada del mensaje de datos vía correo electrónico desde la dirección [j01prmpalmarmato@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalmarmato@cendoj.ramajudicial.gov.co). 12 de diciembre de 2022).*

Con base a lo expuesto, el término legal oportuno para contestar la demanda al tenor de lo señalado en el Inciso 5° del Artículo 391 del Código General del Proceso (10 días hábiles) corresponde al siguiente compute de término procesal:

- **Días en que se entiende surtida la notificación personal (Art. 8 de la Ley 2213 de 2022):** 13 y 14 de diciembre de 2022.
- **Término de traslado de la demanda (Art. 391 del Código General del Proceso):** 15, 16 y 19 de diciembre de 2022, y 11, 12, 13, 16, 17, 18 y 19 de enero de 2023.

Conforme a lo anterior, procedo respetuosamente a contestar la demanda y proponer excepciones de mérito encontrándome dentro del término legal oportuno previamente señalado, bajo los límites dispuestos en los Artículos 55 y 56 del Código General del Proceso en mi calidad de curador *ad litem* de los herederos indeterminados del causante JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA (Q.E.P.D).

## **2- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

**FRENTE AL HECHO PRIMERO:** No me consta, desconozco en mi calidad de curador *ad litem* la celebración del contrato de promesa de compraventa alegado en los hechos de la demanda, suscrito por el demandante, **JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO**, y los demandados **MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO** y **JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA**; sin perjuicio de presunción de autenticidad que goza la prueba documental aportada al tenor de lo dispuesto en el Artículo 244 del C.G.P.



**FRENTE AL HECHO SEGUNDO:** No me consta, desconozco la calidad en la que actúan las partes dentro del contrato de promesa de compraventa que da origen al proceso judicial de la referencia.

En lo relativo a la titularidad del derecho real de dominio del bien inmueble objeto de litigio, NO es cierto que la señora **MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO** sea la propietaria del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 115-5184 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio y Ficha Catastral 00-01-070-112-00 del municipio de Marmato (Caldas). Al respecto, se precisa que aparentemente la señora **PARRA CASTRO** únicamente ostenta la **posesión inscrita** sobre dicho bien inmueble, al tratarse de una FALSA TRADICIÓN conforme se desprende del análisis de la prueba documental aportada junto con la demanda (*anotación No. 003 del certificado de libertad y tradición No. 115-5184*):

“(…)

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-11-2013 Radicación: 2013-115-6-1205  
Doc: ESCRITURA 50 DEL 08-11-2013 NOTARIA UNICA DE MARMATO VALOR ACTO: \$4,000,000  
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0601 ADJUDICACION SUCESION DERECHOS Y ACCIONES HIJUELA UNICA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CASTRO DE PARRA MARGARITA CC# 24741398  
DE: PARRA CARLOS EMILIO CC# 1303549  
A: PARRA CASTRO MARIA MARGOTH CC# 31248238

(…)”

(Fuente: Imagen tomada del certificado de libertad y tradición con Folio de Matrícula No. 115-5184 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio)

**FRENTE AL HECHO TERCERO:** No me consta, sin embargo se precisa que lo manifestado al hecho tercero corresponde a una transcripción literal que se hace de la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa allegado como prueba documental con la demanda.

**FRENTE AL HECHO CUARTO:** No me consta, sin embargo se precisa que lo manifestado al hecho cuarto corresponde a una transcripción literal que se hace de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa allegado como prueba documental con la demanda.

**FRENTE AL HECHO QUINTO:** No es cierto, el predio o lote de terreno presuntamente objeto de promesa de compraventa no corresponde al inmueble identificado en la cláusula “**PRIMERA-ANTECEDENTES**” del contrato de promesa de compraventa. Se precisa que el precontrato de enajenación de venta de los derechos de posesión hace alusión a un predio de menor extensión de “13.50 metros de frente por 9.30 metros de fondo” que se segrega del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 115-5184 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio y Ficha Catastral 00-01-070-112-00 del municipio de Marmato (Caldas).



**FRENTE AL HECHO SEXTO:** No me consta, sin embargo se precisa que lo manifestado al hecho sexto corresponde a una transcripción literal que se hace de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa allegado como prueba documental con la demanda.

**FRENTE AL HECHO SÉPTIMO:** No me consta, se advierte que no existe ningún elemento material probatorio o elemento cognoscitivo que hubiere sido aportado dentro del proceso y que permita corroborar o negar lo manifestado por el apoderado judicial de la parte demandante al hecho sexto de la demanda.

**FRENTE AL HECHO OCTAVO:** No me consta, sin embargo se precisa que el contrato de promesa de compraventa es un contrato que para su perfeccionamiento se exige el cumplimiento de algunas solemnidades al tenor de lo dispuesto en el Artículo 1611 del Código Civil, sin que el desconocimiento de la Ley exima a la parte demandante (promitente comprador) de su obligación de concurrir en la fecha y hora indica a la notaría designada, bien a perfeccionar el contrato de venta o suscribir acta de presentación.

**FRENTE AL HECHO NOVENO:** No me consta, y no es claro el hecho noveno al indicar los elementos de modo, tiempo y lugar en cómo se requirió a la señora ACENET VALENCIA (cónyuge supérstite del causante **JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA**) el día 20 de marzo de 2021 para dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO:** No me consta, adicionalmente se advierte que no existe ningún elemento material probatorio o elemento cognoscitivo que hubiere sido aportado dentro del proceso y que permita corroborar o negar lo manifestado por el apoderado judicial de la parte demandante.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:** No me consta, adicionalmente se advierte que no existe ningún elemento material probatorio o elemento cognoscitivo que hubiere sido aportado dentro del proceso y que permita corroborar o negar lo manifestado por el apoderado judicial de la parte demandante, especial a lo relacionado a la existencia de una servidumbre de paso y el cerramiento de dicho acceso por parte de la señora **MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO**.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:** No me consta, sin embargo, se advierte que al analizar el contrato de promesa de compraventa aludido como prueba documental no se observa ninguna disposición contractual en donde se le haga entrega material anticipada o efectiva del lote de terreno de menor extensión al promitente comprador, a saber, al señor JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO. Desde ya se indica que no se puede hablar de un perturbación al uso y goce del inmueble cuando el mismo no fue entregado al promitente comprador, especialmente tratándose de un negocio



jurídico cuyo único objeto es “prometer”, con el cual no se perfecciona la **tradición** sobre el bien inmueble objeto de controversia (Art. 740 y 756 del Código Civil).

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO TERCERO:** No me consta, adicionalmente se advierte que no existe ningún elemento material probatorio o elemento cognoscitivo que hubiere sido aportado dentro del proceso y que permita corroborar o negar lo manifestado por el apoderado judicial de la parte demandante.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO CUARTO:** No me consta.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO QUINTO:** No me consta, aunado al hecho de que el promitente comprador no estaba facultado por disposición contractual o convencional entre las partes para efectuar los actos de mejoramiento sobre el predio objeto de promesa (*movimiento de tierras, desviación de tuberías, podada de césped, y medición de un área de servidumbre “sic”*); máxime cuando no se desprende de la prueba documental aportada que se le hubiere conferido la entrega anticipada del predio.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEXTO:** No me consta.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO:** Es cierto en lo que respecta a los documentos aportados como prueba documental allegados con el libelo de la demanda.

## **2- FRENTE A LAS PRETENSIONES:**

Señor Juez, me atengo a lo que sea probado por el despacho toda vez que en mi condición de curador *ad-litem* no puedo disponer del derecho litigioso al tenor de lo dispuesto en el Artículo 56 del Código General del Proceso.

## **3- EXCEPCIONES DE MÉRITO:**

Me permito presentar como excepciones de mérito las que enuncio a continuación de conformidad con lo señalado en el numeral primero del Artículo 442 del Código General del Proceso.

### **a). Excepción ecumenica, generica o innominada:**

Sírvase señor Juez, que en caso de que halle probados los hechos que constituyen una excepción, se sirva reconocer oficiosamente en la sentencia respectiva, tal y como lo autoriza el artículo 282 del C.G.P. Sin embargo, se propone desde ya la **prescripción**, **nulidad relativa** y **compensación**, en caso de que el despacho las encuentre probadas.



**b). Ausencia de acreditación de los presupuestos procesales para ser declarada la resolución del contrato de promesa de compraventa por la “parte cumplida” // Excepción de contrato no cumplido frente a la exigibilidad del pago de perjuicios:**

Señor Juez, en el asunto *sub judice* pretende la parte accionante a las pretensiones PRIMERA y SEGUNDA del libelo de la demanda que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 14 de septiembre de 2017, declarando a los promitentes vendedores como la parte incumplida, y “al promitente comprador como la parte cumplida”. No obstante, dicha pretensión, la que se declare al promitente comprador como la parte cumplida, se torna improcedente conforme a la posición por él enervada en lo que atañe al cumplimiento de las obligaciones recíprocas derivadas del contrato de promesa de compraventa.

A fin de desarrollar de fondo la tesis planteada, es necesario señalar de manera preliminar que en los contratos bilaterales las partes tienen obligaciones recíprocas, de manera que cada una de ellas debe cumplir con la parte del contrato a la que se han comprometido, y quien no ha cumplido no puede demandar a la otra para que cumpla. Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia desde hace varias décadas se ha enfrentado a la dificultad que presupone la instituciones jurídicas denominadas mutuo disenso tácito y la resolución del contrato cuando se avizora el incumplimiento de las obligaciones por ambas partes contratantes, indicándose desde ya que no es pacífica la posición de la Corte.

El máximo tribunal en sentencia del 05 de noviembre de 1979, señaló qué:

*“El precepto contenido de la acción resolutoria (artículo 1546 del Código Civil) no permite entenderlo, porque no lo dice, que dicha acción pueda promoverla con éxito cualquiera de los contratantes cuando se da el caso de incumplimiento recíproco de obligaciones simultáneas. En este evento, la mencionada acción no ha nacido para ninguno de los contratantes. Dentro de la más precisa y clara posición doctrinal, aplicable al punto que se viene tratando, dijo la Corte en fallo de 25 de marzo de 1950 que ‘en caso de que todas las partes que celebraron el contrato sean negligentes en el cumplimiento de sus obligaciones, para las cuales ni la ley ni el contrato se han ordenado de ejecución, la solución de la doctrina, no pudiéndose considerar como morosa a ninguna, es la improcedencia para todas de las dos acciones que alternativamente concede el inciso 2° del artículo 1546 del Código Civil. Entonces, en los contratos bilaterales en que las mutuas obligaciones deben ejecutarse simultáneamente, vale decir, al mismo tiempo, si una de las partes cumple lo acordado o ha estado presta a cumplir en la forma y tiempo debidos y, la otra no, aquella, tiene a su arbitrio la acción de cumplimiento o la de resolución. Si todas las partes incumplen, ninguna tiene tales acciones. Por tanto, se rectifica la doctrina de la Corte en este preciso punto en cuanto sostuvo en sentencia atrás citada [la de 29 de noviembre de 1978] que cuando ninguno de los contratantes cumplía cualquiera de ellos podía demandar la resolución. Se insiste que esta hipótesis, o sea, cuando ni la ley ni la convención bilateral señalan orden de ejecución, o en otros términos, cuando*



las obligaciones recíprocas deben ejecutarse simultáneamente, si ambos contratantes incumplen, ninguno tiene la acción de resolución o la de cumplimiento". (Negrilla por fuera del texto original).

Con posterioridad, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 07 de diciembre de 1982 retomó la tesis por medio de la cual acepta la resolución del contrato en los eventos de incumplimiento recíprocos, pero bajo un fundamento jurídico diferente, ya no derivado de la aplicación del Artículo 1546 del Código Civil, sino el 1609 del mismo canon:

*“El Código de don Andres Bello fue el primero en el mundo que reguló el fenómeno del mutuo incumplimiento en los contratos bilaterales. Es nuestro famoso artículo 1609 [...] La norma es de una claridad extraordinaria [...] Con su simple lectura se encuentra su verdadero sentido. Que si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los dos está en mora. En parte alguna el artículo dice que en los contratos bilaterales los contratantes pierden la acción resolutoria o ejecutiva dejando de cumplir. Si ambos han incumplido ninguno de los dos contratantes está en mora [...] Pero ambos pueden, a su arbitrio, demandar la obligación principal sin cláusula penal y sin indemnización de perjuicios. Y obviamente pueden pedir la resolución, también sin indemnización de perjuicios. Ese es el verdadero y único sentido del artículo 1609. Se evita, con la interpretación de esa norma, el estancamiento de los contratos que conduce a tremendas injusticias y que, para evitarlas, llevó a la Corte, con ese sano propósito, a crear la figura de la resolución por mutuo disenso tácito, que [...] es inaplicable /frente a un litigante que se opone abiertamente a la resolución deprecada [...] Corolario de lo anterior es que hay lugar a dos formas de resolución o ejecución de los contratos bilaterales, a saber: a) Cuando uno solo incumple y el otro si cumple. En tal evento hay lugar a la resolución o ejecución con indemnización de perjuicios, y b) cuando ambos contratantes incumplen, caso en el cual también hay lugar a la resolución o ejecución, pero sin indemnización de perjuicios y sin que haya lugar a condena en perjuicios o cláusula penal. Debe además, puntualizar que la acción de resolución por incumplimiento tiene su fundamento legal en el artículo 1546 (y en el 1930 para el caso de la compraventa), y que con la interpretación que se viene propiciando del artículo 1609, tal situación no se cambia. Lo que ocurre es que /frente a ese artículo 1546, la interpretación tradicional de la excepción de contrato no cumplido enervaba la totalidad de la pretensión, es decir, impide la resolución o la ejecución, al paso que ahora, con la presente interpretación, esa excepción enerva apenas la pretensión indemnizatoria consecencial dejando incólume para la resolución, ora el cumplimiento deprecados”.*

En un reciente fallo, mediante sentencia **SC1662-2019** del 05 de julio de 2019, M.P. **ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**, reiterada en sentencia **SC3666-2021** del 25 de agosto de 2021 con ponencia del mismo magistrado, se determinó que la recíproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratantes intentara la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios, pero con una interpretación jurídica diferente a la



jurisprudencia de 1979 y 1982, bajo la premisa el juez le está prohibido imitar fallo inhibitorios que generan un estancamiento negocial que hace imposible materializar la búsqueda de la justicia y la equidad:

*"... el supuesto del incumplimiento de las obligaciones que se desprende de un contrato sinalagmático por parte de los dos extremos que lo conforman, no es cuestión regulada por el artículo 1546 del Código Civil y que, como ninguna otra norma de ese ordenamiento se ocupa de dicha específica situación, ella configura un vacío legal. En tal orden de ideas, coligese la plena aplicación del artículo 8° de la Ley 153 de 1887 [...] Así las cosas, son premisas para la aplicación analógica que se busca, en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulative del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico [...] De esos presupuestos se concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de las dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes [...] Esa visión, tanto del reducido marco de aplicación del artículo 1546 del Código Civil, como del régimen disciplinante del incumplimiento recíproco de las obligaciones sinalagmáticas, **exige modificar el criterio actual de la Sala**, conforme al cual, en la referida hipótesis fáctica, no hay lugar a la acción resolutoria del contrato. Tal aserto, no puede mantenerse en pie, en tanto que está soportado, precisamente, en la referida norma y en que ella únicamente otorga el camino de la resolución, al contratante cumplido o que se allanó a atender sus deberes, mandato que al no comprender el supuesto del incumplimiento bilateral, no es utilizable para solucionarlo. Dicho planteamiento, como igualmente ya se puntualizó, sólo es predicable en cuanto hace a la acción resolutoria propuesta en virtud del incumplimiento unilateral, caso en el cual la legitimidad del accionante está dada únicamente al contratante diligente que honró sus compromisos negociables o que se allanó a ello, toda vez que ese es el alcance que ostenta el ya tantas veces citado artículo 1546 del Código Civil. Empero, si del incumplimiento bilateral se trata, no cabe tal reparo, habida cuenta que la acción resolutoria que en esa situación precede, según viene de averiguarse, no es la prevista en la anotada norma, sino la que se deriva de un supuesto completamente diferente, como es la desatención de ambos contratantes, hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor, que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual[...] En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procure la realización de*



las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido [...] **En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que esté al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibidem.** La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales”. (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

Adicionalmente, la Corte precisó en esta última sentencia (SC3666-2021) que “(...) resta por precisar algo más y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea **recíproco y simultáneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.**” (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

Conforme a la anterior precisión, y de cara de establecer si el asunto puesto en conocimiento por el señor **JAIME DE JESUS TORO GARCÍA**, hay a lugar al pago y/o reconocimiento de perjuicios, se torna en suma valioso y diáfano el supuesto fáctico abordado por la Corte Suprema de Justicia en la sentencia **SC3666-2021**, en la cual se precisa de manera contundente que es estrictamente necesario establecer si las partes han convenido o no un **orden prestacional**, de cara a justificar un incumplimiento posterior:

4.7. En el caso de este pleito, se tiene que el Tribunal dejó sentado, y ello no fue materia de controversia por parte del impugnante en casación, que:



a.-) Entre las partes se celebró contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble, siendo la promitente vendedora la sociedad Inversiones Salazar Pinillos S. en C.S. y el promitente comprador Uriel Dario Munoz Sanchez.

b.-) En la cláusula segunda del convenio se pactó como precio de la venta la suma de \$1,875,000,000, pagaderos así:

“a. La suma de doscientos millones de pesos (\$200.000.000) [...] a la firma de este contrato los cuales son recibidos por el señor Rafael Armando Salazar Jaramillo, b. La suma de ochocientos

millones de pesos moneda legal (\$800.000.000) que pagará el promitente comprador en favor de la sociedad Inversiones Salazar Pinillos S. en C. S. **para el momento en que se suscriba la respectiva escritura pública de compraventa y de hipoteca** [...] c. La restante suma de dinero por valor de ochocientos setenta y cinco millones de pesos (\$875.000.000) serán pagados por el promitente comprador con un plazo de un año contado a partir del momento en que se realice la entrega del inmueble, es decir, a partir del día treinta y uno (31) de enero de dos mil doce (2012)” (se destaca a propósito).

c.-) La firma de la escritura pública de compraventa se fijó para el 18 de octubre de 2011.

d.-) El demandante admitió en su demanda, que de la segunda cuota de ochocientos millones de pesos (\$800,000,000), pago setecientos sesenta y un millones veintiocho mil ochocientos sesenta y seis pesos (\$761,028,866), parte de esta última cifra con posterioridad al 18 de octubre de 2011.

e.-) **Ninguna de las partes aportó constancia de haber acudido en la fecha y hora convencidas a la Notaria designada, para firmar la escritura pública de compraventa.**

4.8. Pues bien, con esos elementos emerge que aquí sí era posible deducir la procedencia de la resolución contractual por el mutuo incumplimiento de los contratantes, porque ciertamente el promitente comprador (Uriel Daria Munoz Sanchez) no cumplió su obligación de pagar Integra la segunda cuota de ochocientos millones de pesos (\$800,000,000), cuyo plazo le vencía el día convenido para la firma de la escritura pública de compraventa (18 de octubre de 2011); y el promitente vendedor tampoco satisfizo su obligación correlativa y simultánea, consistente en acudir, para la precitada fecha, para el perfeccionamiento del contrato de compraventa prometido.

(...)

De manera que no habiéndose pagado por un contratante la segunda cuota del precio acordado, **y dejando se asistir el otro a la Notaría para ratificar su compromiso e intención de enajenar**, no había forma de concluir nada



diferente a que hubo un típico evento de incumplimiento mutuo y simultáneo, percutor, como se describió atrás, de la resolución contractual sin indemnización de perjuicios” (Subrayado y Negrilla por fuera de texto original).

Una vez precisado el anterior y extenso recuento jurisprudencial, y esbozado a claridad la actual posición de la Corte Suprema de Justicia, debe indicarse que conforme al tenor literal de la convención suscrita por los señores **MARIA MARGOT PARRA CASTRO** y **JORGE HUMBERTO CASTAÑEDA**, en calidad de promitentes vendedores, y **JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO**, en calidad de promitente comprador, es claro que tenían la obligación simultánea y recíproca de asistir el día 15 de abril de 2018 a la Notaría Única de Marmato (Caldas) a elevar la correspondiente escritura pública de compraventa, o en su defecto, en el evento de no haberse finalizado el trámite de saneamiento y segregación del predio objeto de venta, **la obligación de fijar un nuevo plazo para cumplir con el acto de escrituración correspondiente**, tal como se puede observar de la lectura de la cláusula SÉPTIMA del precontrato que da origen al litigio:

“(…)

destinación del predio es la construcción de una vivienda familiar. **SEPTIMA- LEGALIZACION:** Manifiestan las partes que se comprometen a elevar a Escritura Publica esta promesa de compraventa, en la Notaria Única de este municipio, en Abril quince (15) de 2018, una vez esté terminado el trámite de saneamiento de la falsa tradición que tiene el predio, y el posterior desenglobé o fraccionamiento del predio de mayor extensión, y autorizado por la secretaria de Planeación Municipal. En caso de que no fuera posible la presencia de una de las partes en esta fecha, o no estuviere terminado el trámite antes citado, se elabora un acta en el despacho notarial, fijando un nuevo plazo para cumplir con el acto de escrituración correspondiente.- no siendo otro el objeto de la presente negociación, se firma en Marmato, Caldas, hoy catorce (14) de septiembre de dos mil diecisiete (2017).

(…)”

(Fuente: Imagen extraída del contrato de promesa de compraventa del 14 de septiembre de 2017)

Reparese que no obra prueba alguna en el plenario de constancia de comparecencia de ninguno de los extremos contractuales ante la Notaría en la fecha y hora indicadas para la firma de la escritura pública, o para fijar un nuevo plazo, lo que conlleva inexorablemente a concluir un incumplimiento recíproco y simultánea de ambas partes.

No es bien recibido de este litigante la afirmación elevada por el apoderado de la parte demandante por medio de la cual indica que “(…) el señor Jaime no considero necesario ir el solo a la notaría para elevar un acta del cual no tenía claridad en que fechas le entregarían los documentos de la propiedad prometida en venta,



***del mismo modo desconocía que podía acercarse a la notaría para que le dieran constancia de su presentación (...)***”, pues el desconocimiento de la ley no es justa causa para eximirse de su responsabilidad o excusarse del cumplimiento de sus obligaciones, ni mucho menos para desconocer lo convenido por él mismo: *“(...) o no estuviera terminado el trámite antes citado, se elabora un acta en el despacho notarial, fijando un nuevo plazo para cumplir con el acto de escrituración correspondiente.”*

Así las cosas, el accionante no está obligado a quedarse indefinidamente un punto muerto de no resolución o cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, asistiéndole el derecho -conforme a los fines máximos de la justicia- de que le sea resuelto de fondo el litigio por él ventilado dándose lugar a la restitución de las prestaciones mutuas; es decir, a que le sean reintegradas la sumas de dinero que en su momento entregó por concepto de precio del lote de terreno prometido en venta. Sin embargo, no está legitimado y ni tiene vocación de prosperidad de que sea declarado como **“parte cumplida”**, y en consecuencia, de solicitar la indemnización de perjuicios.

No sólo se exige dar cabal cumplimiento a cada una de las obligaciones pactadas en el contrato, como por ejemplo, pagar las sumas de dinero por concepto de precio o valor de la cosa prometida en venta; se exige, adicionalmente, que para ser considerado como parte cumplida, es necesario el acatamiento de comparecer a la notaría en la fecha y hora convenida:

*“(...) en tratándose de los deudores de la prestación de suscribir una escritura pública, se predica que quien comparece a la notaría acatando los requerimientos legales o convencionales necesarios para poder otorgar el instrumento el instrumento prometido, **esto es, que no le basta con querer suscribir el documento público, sino que debe estar en condiciones de poder hacerlo.**”* (Subrayado por fuera del texto original. SC 028 del 17 de marzo de 2003, expediente 6688, Corte Suprema de Justicia).

**c). Inexistencia de la obligación legal de reclamar el pago de indemnización por concepto de mejoras // Falta de acreditación de la necesidad y utilidad de mejoras efectuadas.**

Aunado a lo indicado en la excepción anterior, debe señalarse de que la lectura del contrato de promesa de compraventa, **NO** es claro de los promitentes vendedores le hayan otorgado la posesión material o entrega del bien o lote de terreno con la firma de la promesa de compraventa al promitente comprador.

Al respecto, debe señalarse que la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Tratándose de bienes inmuebles, el Artículo 756 del Código Civil dispone que



la tradición sólo se completa con la inscripción del título traslativo en la oficina de registro:

*“**ARTÍCULO 756. <TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES>**. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.*

*De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.”*

La Corte Suprema de Justicia mediante sentencia **SC674-2020** del 3 de marzo de 2020, M.P. **ARIEL SALAZAR**, recordó que: *“Con respecto a los bienes inmuebles, **la tradición no se efectúa con la simple entrega material**, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple por aquél cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega, pero, como lo tiene por sentado la jurisprudencia de esta Corporación, entre otras en sentencia de 2 de febrero de 1945, “no es necesaria la entrega material de inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina.”; descartando de entrada que la simple firma o suscripción del contrato de promesa de compraventa confiera la tenencia o tradición del bien inmueble a favor del promitente comprador.*

Si bien es usual que en los contratos de promesa las partes acuerdan la entrega anticipada del bien, en el caso *sub judice* no obra ninguna prueba, otrosí o disposición contractual dentro del precontrato anexo con la demanda, que permita constatar que efectivamente le fue entregado el bien de manera previa al señor **JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO**; por lo que llama poderosamente la atención de que el señor **GARCÍA TORO** haya realizado una serie de adecuaciones sobre el bien inmueble prometido en venta, que conlleva necesariamente ahondar sobre la problemática jurídica de quien construye en terreno ajeno, y la calidad de las mejoras efectuadas, es decir, si éstas son consideradas como útiles, necesarias o voluptuosas.

Frente al primer interrogante, vale manifestar que quien ha construido en terreno ajeno, si es desalojado, tendrá derecho al menos a que se le indemnice por la construcción realizada en los términos del artículo 739 del Código Civil, lo que dependerá de si la construcción se hizo con consentimiento del propietario del terreno o sin su consentimiento:



**“ARTÍCULO 739. <CONSTRUCCIÓN Y SIEMBRA EN SUELO AJENO>.**

*El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de **los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación**, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.*

*Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.”* (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

Frente a este tema, la Corte Suprema de Justicia ha precisado en sentencia SC4755-2018 del 7 de noviembre de 2018, M.P. **OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO**, que la disposición jurídica contenida en el Artículo 739 del Código Civil está estrechamente ligado a la “acesión”: *“Tal regulación, cumple decirlo, se ocupa de aquellas situaciones en que alguien edifica, planta o siembra en terreno ajeno sin conocimiento del titular del terreno y confiere al propietario del suelo un derecho de opción consistente en la posibilidad de acogerse a las reglas de la accesión, en cuyo caso pasará a ser dueño automáticamente de las mejoras, con cargo de pagar su valor al que las plantó allí a fin de evitar un enriquecimiento sin causa, o de rechazar las reglas de la accesión y obligar entonces al que edificó o sembró a pagarle el correspondiente precio del terreno con los intereses legales, por todo el tiempo que lo tuvo en su poder.”*

No obstante, el derecho a solicitar la indemnización por los perjuicios derivados por las mejoras efectuadas en terreno o predio ajeno no opera de *ipso facto* o automáticamente, pues el dueño del terreno no puede ser obligado a pagar y/o reconocer las construcciones que a bien tenga el tercero que erigió. Con el fin de salvaguardar al titular del derecho real de dominio de posiciones abusivas que pudieran conllevar a un enriquecimiento sin causa, la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia precitada manifestó que:

*“La aludida intelección no admite reparo, porque si el constructor es quien goza a ciencia y paciencia de la cosa mejorada al no mediar requerimiento del propietario y de ella deriva provecho, no parece lógico, y tampoco admisible, que pueda obtener autónomamente el pago de las indemnizaciones derivadas de tal labor, siendo esa, en concreto, la razón por la que se le exige esperar a que medie una reclamación concreta del titular del dominio para que pueda salir, ahí sí, a exigir su derecho.*

**Estimar cosa diversa, v.gr., habilitar a dicho plantador para reclamar el pago de las mejoras cuando está a su entera disposición el feudo porque nadie se lo ha disputado sería tanto como patrocinar un abuso del derecho**



**y lesionar los intereses del verus dominus que, al no tener el señorío en su poder, quedaría, por tanto, expuesto a retribuir algo que no le reporta utilidad.**”

Verbi gracia a dicha discusión, se ha sostenido coloquialmente que es natural que, si al titular o propietario del terreno en donde se construyó no desea recuperarlo, no puede ser obligado a recuperarlo mediante pago de indemnizaciones. De aceptarse dicha tesis, se convertiría en un buen negocio hacer construcciones en terrenos ajenos para luego demandar al dueño para que sea obligado a pagar esas construcciones.

En el asunto *sub judice* no es claro cuál es la posición de dueño del terreno, toda vez que a la fecha de presentación de esta contestación, no obra prueba de pronunciamiento alguno por parte de los demandados, a fin de poder establecer cuál posición tienen frente a las pretensiones de la demanda, y mucho menor, inferir si desean quedarse o no el área de terreno prometida en venta. Lo que sí es claro es que el primer inciso del artículo 739 del código civil, señala que en los casos en que la construcción se hay realizado sin consentimiento del dueño del terreno, el dueño del terreno se puede hacer a la construcción pagando las indemnizaciones prescritas de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación.

Los artículos 965, 966 y 967 del Código Civil desarrollan el concepto de mejoras necesarias, útiles y voluptuarias, respectivamente, que distinguen las reglas a seguir dependiendo si el poseedor es de buena fe o de mala fe.

***ARTÍCULO 965. <ABONO DE EXPENSAS NECESARIA>. El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieren en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.***

*Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía.*

***ARTÍCULO 966. <ABONO DE MEJORAS ÚTILES>. El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.***



*Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.*

*El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en que consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.*

*En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe.*

*El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.*

*Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.*

**“ARTICULO 967. <MEJORAS VOLUPTUARIAS>.** *En cuanto a las mejoras voluptuarias, el propietario no será obligado a pagarlas al poseedor de mala ni de buena fe, que sólo tendrán con respecto a ellas el derecho que por el artículo precedente se concede al poseedor de mala fe, respecto de las mejoras útiles.*

*Se entienden por mejoras voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante.”*

A fin de dar aplicación y categorizar si las mejoras efectuadas por el señor **JAIME DE JESÚS GARCÍA TORO** son necesarias, útiles o voluptuarias; debe precisar que conforme a lo indicado al inicio, estaríamos hablando de un **poseedor de mala fe**, quien como se indicó NO le fue conferida la tenencia o entrega anticipada del bien.

Del relato de la demanda, al hecho “15.”, se lee que el accionante efectuó las siguientes actividades o mejoras:

**a.** *“Remoción de tierra con retroexcavadora más botada de tierra envolqueta con servicio de retroexcavadora y volqueta, por un valor de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) a cargo del señor RAUL A. ORTIZ, identificado con cédula número 98.150.145, el día 18 de enero de 2019.”*



De lo obrante en el proceso, se infiere que se trata de un movimiento de tierra efectuado por el demandante, el cual podría ser considerado como una mejora “útil”, que acrecienta el valor del bien o lote de terreno, más no se trata de un mejora necesaria para la conservación del bien.

Al tratarse de un poseedor de mala fe, no tendría derecho a que se le abonen dichas mejoras; pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras sin desmejorar la integridad del bien.

*b. Tres horas de servicio de RETROCARGADOR, prestado por la Alcaldía Municipal de Marmato, por un valor de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS (\$378.000) del 18 de enero de 2019.*

En igual sentido que la anterior.

*c. Remoción de tierra con Retropajarita y botada de tierra con volqueta con servicio de ambas maquinarias por un valor de DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$2.900.000) el día 27 de septiembre de 2019 a cargo del señor Juan Carlos Castro, identificado con cédula número 1.058.229.999.*

En igual sentido que la anterior.

*d. Servicio de desviación y tubería de aguas negras que reposaban en el lote prometidamente vendido, por un valor de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000), a cargo del señor ALBERTO GIRALDO, identificado con cédula número 15.986.597, el día 08 de octubre de 2019.*

En igual sentido que la anterior, no existen suficientes elementos para determinar la pertinencia y conducencia para ser considerado una mejora necesaria.

*e. Podada de césped por un valor de VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000), a cargo del señor BALTAZAR VALENCIA, identificado con cédula número 15.928.579, el día 10 de noviembre de 2021.*

En igual sentido que la anterior.

*f. Podada de césped durante seis (6) veces en el año, por un valor de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000) a cargo del señor ANTONIO PÉREZ, identificado con cédula número 88.193.048, pagados el día 17 de diciembre de 2021.*



En igual sentido que la anterior.

*g. Servicio de trazos y excavaciones, por un valor de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000), a cargo del señor ALBERTO GIRALDO, identificado con cédula número 15.986.597, el día 27 de enero de 2022.*

En igual sentido que la anterior.

*h. Asimismo, debido al cierre a través de una cerca que realizó la señora MARÍA MARGOTH PARRA CASTRO, se contrató el servicio de un perito evaluador con la finalidad de tomar las medidas correspondientes para establecer la longitud y extensión de la servidumbre, servicio que tuvo un costo de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), realizado por el señor ALBEIRO DE JESÚS MARTÍNEZ CAICEDO, identificado con cédula número 4.379.992 el día 03 de febrero de 2022.*

No es ningún tipo de mejora, corresponde al pago de un servicio “pericial” con la finalidad de tomar las medidas para el perfeccionamiento de una “servidumbre de paso”. No tiene ninguna relación con el objeto del contrato, ni siquiera puede ser considerado como una mejora, en nada aporta al valor del bien. Se precisa que tampoco obra dentro del expediente prueba sumaria de dicho dictamen.

Finalmente, si el juez lo considera necesario, podría decretarse de oficio la práctica de un dictamen pericial a fin de que un experto en la materia determine si dichas mejoras son constitutivas o no de ser catalogadas como necesarias o útiles. Sin embargo, desde ya se estiman improcedentes el reconocimiento de las mismas por las razones ya expuestas.

#### **4- ANEXOS Y PRUEBAS**

Señor Juez, respetuosamente le solicito se decreten y tenga como medios probatorios los siguientes:

**- DOCUMENTALES:**

Las que se encuentran dentro del expediente del proceso judicial de referencia.

**- INTERROGATORIO DE PARTE:**

Señor Juez, le solicito respetuosamente se sirva citar a interrogatorio de parte tanto a la parte accionante como a los accionados, a fin de que se sirva declarar y responder las



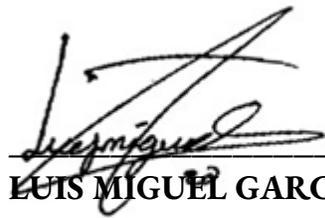
preguntas que le formulare de manera oral en audiencia pública, con relación a los reparos alegados dentro del presente escrito.

## 5 - **NOTIFICACIONES**

**EL SUSCRITO CURADOR**, en la ciudad de Medellín (Antioquia) dirección Calle 51 # 43 - 127 Oficina 301 Edificio El Doral. Teléfono: 321 428 5081. Correo electrónico: [luismiguelgarcia@consultorialegalasociados.com](mailto:luismiguelgarcia@consultorialegalasociados.com) y [notificaciones@consultorialegalasociados.com](mailto:notificaciones@consultorialegalasociados.com)

**INDETERMINADOS:** Manifiesto bajo la gravedad de juramento que desconozco en mi calidad de curador *ad-litem*, la existencia de otros herederos determinados a los ya anunciados en la demanda o terceras personas que debieran ser vinculadas al proceso

Respetuosamente,



**LUIS MIGUEL GARCIA CORREA**

*Curador ad-litem*

C.C. 1.039.468.049

T.P. No. 381.793 del Consejo Superior de la Judicatura.

