

Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad

Radicado: 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia



## TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

### SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, diez de mayo de dos mil veintitrés

<b>Tipo de pretensión:</b>	Restituciones derivadas de nulidad.
<b>Procedencia:</b>	Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín
<b>Demandante:</b>	Fundación Crecer en Paz
<b>Demandados:</b>	Álvaro Ignacio Echavarría Ramírez.
<b>Radicado:</b>	05001 31 03 007 2021 00342 01
<b>Decisión:</b>	<b>Confirma sentencia</b>

<p><b>Problema jurídico:</b> Si en la compraventa de un inmueble se acuerda y se ejecuta la tradición del bien objeto del negocio a favor del patrimonio autónomo distinto al del comprador; y este bien se pierde por decisión judicial: ¿Quién cuenta con la legitimación activa para reclamar prestaciones económicas derivadas de esa pérdida? ¿El comprador del bien que pagó el precio? ¿El titular del patrimonio que se afectó directamente con la decisión?</p> <p><b>Tesis:</b> Si se lee desde la regulación expresa del artículo 1506 del Código Civil, si al momento de celebrar el contrato el acreedor de la cosa se obligó a pagar el precio al deudor para que éste transfiriera el dominio del bien a un tercero, en principio <b>sólo “esta tercera persona podrá demandar lo estipulado”</b>. Esta es una regla de legitimación en la causa. Los contratantes podrían revocar voluntariamente la estipulación frente al tercero, hasta que este acepte tácita o expresamente la estipulación. Pero, una vez aceptada, el acreedor de la prestación estipulada por el comprador es el tercero; por más que sea el comprador quien haya hecho la estipulación, por más que haya pagado el precio, <b>“sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado”</b>; o, en otras palabras, sólo el “tercero” tiene legitimación por activa.</p>
---

Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad

Radicado: 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

## **ASUNTO**

Procede la Sala a dictar sentencia de segunda instancia resolviendo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en el asunto de la referencia, frente a la sentencia de fecha 15 de noviembre de 2022.

## **ANTECEDENTES**

### **La demanda (cfr. C.1 arch. 50):**

La Fundación Crecer en Paz demandó a Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, pretendiendo restituciones patrimoniales derivadas de una nulidad contractual, con base en los siguientes hechos:

Entre Álvaro Ignacio Echavarría Ramírez y la Reforestadora Caribe S.A. -hoy TEKIA S.A.S.-, el 16 de septiembre de 2009 se celebraron tres contratos de promesa de compraventa en razón del cual el primero prometió vender a la segunda los ocho predios, que se identifican en la demanda.

La promitente compradora cedió su posición contractual a Cementos Argos S.A. y se renegociaron varios elementos de los contratos. Uno de ellos se refería a la tradición de los inmuebles. Se acordó que el promitente vendedor haría esa transferencia a favor del Fideicomiso núm. 732-1359, administrado por la Fiduciaria Fiducor S.A., para desarrollar un proyecto forestal.

Las promesas se ejecutaron con los respectivos títulos traslativos de dominio, donde Álvaro Ignacio Echavarría Ramírez cedió el dominio de los ocho predios al

Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad

Radicado: 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

Fideicomiso núm. 732-1359, administrado por la Fiduciaria Fiducor S.A., a través de los siguientes instrumentos:

<b>Predio</b>	<b>Escritura Pública</b>
Parcela No. 2	No. 341 del 28 de enero de 2010
El Respaldo No. 1 - La Unión	No. 350 del 28 de enero de 2010
Ciénaga de Oro A	No. 3484 del 24 de junio de 2010
Ciénaga de Oro B	No. 351 del 28 de enero de 2010
Ciénaga de Oro C	No. 3485 del 24 de junio de 2010
Villa Betty	No. 348 del 28 de enero de 2010
Guayacanes – El Aceituno	No. 352 del 28 de enero de 2010
El Aceituno	No. 2748 del 24 de mayo de 2010

***Tabla 2***

Se afirma que los compradores cumplieron con la totalidad de sus obligaciones contractuales y pagaron las siguientes sumas:

<b>Predio</b>	<b>Precio</b>
Parcela No. 2	\$55.743.930,00
El Respaldo No. 1 - La Unión	\$87.615.000,00
Ciénaga de Oro A	\$190.080.000,00
Ciénaga de Oro B	\$95.040.000,00
Ciénaga de Oro C	\$46.403.820,00
Villa Betty	\$38.475.000,00
Guayacanes – El Aceituno	\$152.539.200,00

\_\_\_\_\_

El Aceituno	\$194.400.000,00
<b>Total</b>	<b>\$860.296.950,00</b>

***Tabla 3***

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

Las escrituras se registraron y los inmuebles se entregaron; el precio se pagó; con ello se cumplieron las obligaciones de los contratos.

Se afirma que los jueces de restitución de tierras encontraron que los predios objeto de esos negocios fueron despojados a sus propietarios originarios por Álvaro Ignacio Echavarría Ramírez. En consecuencia, se dispuso la nulidad de los actos de venta mediante los cuales se traditaron los predios al Fideicomiso núm. 732-1359, que realizó Álvaro Ignacio Echavarría Ramírez, y la restitución de los inmuebles a los propietarios despojados.

También se afirma que los compradores - Cementos Argos S.A. y su cesionaria Fundación Crecer en Paz- no fueron llamados a resistir las pretensiones en el proceso de restitución, ni fueron llamados en garantía; tampoco se dispusieron las “consecuencias jurídicas de la nulidad”, en términos de restituciones recíprocas para los compradores. Sin embargo, en las decisiones se declaró que los demandantes no habían probado su buena fe exenta de culpa en la adquisición de los inmuebles, con lo cual no se les reconoció el derecho a la compensación económica que establece la ley especial.

La tesis central de la demanda consiste en afirmar que la nulidad de los contratos de compraventa entre Cementos Argos S.A. y Álvaro Echavarría, para restituir predios a personas que fueron despojadas de él, supone la emergencia del derecho a las restituciones mutuas derivadas de la nulidad de cualquier contrato; aunque no era competencia de los jueces de restitución de tierras decidir sobre estas consecuencias, la parte demandante considera que al haberse perdido el dominio de los predios en razón de una nulidad, Cementos Argos S.A. -su cesionaria acá demandante- tiene derecho a la restitución del precio pagado y de los frutos.

Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad

Radicado: 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

Entre los años 2017 y 2018, Cementos Argos S.A. cedió sus derechos a la Fundación Crecer en Paz (creada en 2015), “sus acciones y derechos” para reclamar a Álvaro Echeverría la restitución del precio y los frutos, así como toda restitución o indemnización derivada de la nulidad de los contratos de compraventa.

En resumen, la parte demandante se considera legitimada para presentar las siguientes reclamaciones:

Resumen predios Álvaro Echeverría						
Pedio	Precio pagado	Frutos civiles - IBC (31 agosto 2021)	Precio + IBC	Precio actualizado - IPC (31 agosto 2021)	Intereses civiles - 6% (31 agosto 2021)	Precio actualizado + interés 6%
Parcela 2	\$ 55,743,930.00	\$ 115,378,294.81	\$ 171,122,224.81	\$ 85,237,126.00	\$ 47,169,120.94	\$ 132,406,246.94
El Respaldo No. 1	\$ 87,615,000.00	\$ 181,344,754.49	\$ 268,959,754.49	\$ 133,970,655.00	\$ 74,137,624.15	\$ 208,108,279.15
Ciénaga de Oro A y B	\$ 285,120,000.00	\$ 578,444,278.30	\$ 863,564,278.30	\$ 435,972,302.00	\$ 233,805,345.99	\$ 669,777,647.99
Ciénaga de Oro C	\$ 46,403,820.00	\$ 93,191,244.00	\$ 139,595,064.00	\$ 69,729,770.00	\$ 37,466,422.40	\$ 107,196,192.40
Villa Betty	\$ 38,475,000.00	\$ 79,635,215.76	\$ 118,110,215.76	\$ 58,831,489.00	\$ 32,556,583.80	\$ 91,388,072.80
Guayacanes - El Aceituno	\$ 152,539,200.00	\$ 323,882,970.19	\$ 476,422,170.19	\$ 234,586,800.00	\$ 132,784,032.56	\$ 367,370,832.56
El Aceituno	\$ 194,400,000.00	\$ 392,728,542.70	\$ 587,128,542.70	\$ 292,440,345.00	\$ 158,072,361.57	\$ 450,512,706.57
<b>Total</b>	<b>\$ 860,296,950.00</b>	<b>\$ 1,764,605,300.26</b>	<b>\$ 2,624,902,250.26</b>	<b>\$ 1,310,768,487.00</b>	<b>\$ 715,991,491.41</b>	<b>\$ 2,026,759,978.41</b>

### La contestación a la demanda (cfr. c.1 arch. 66):

En la contestación de la demanda y en su interrogatorio, el demandado acepta lo que se afirmó en la demanda sobre la negociación y la tradición de los predios. También acepta que los títulos traslativos de dominio se anularon por los jueces de restitución de tierras.

Sin embargo, niega rotundamente haber despojado a alguien de su tierra. Afirma que acudió a la zona invitado por oficiales del ejército, en razón de una política de

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

Estado; que, como inversionista en el agro, compró predios y atrajo otros inversionistas de distintas empresas del país para comprar predios, incluido Cementos Argos S.A.; lo anterior, con el fin de desarrollar proyectos agroindustriales para el progreso de la región y del país. Afirma que las negociaciones se realizaron siguiendo la debida diligencia y los protocolos legales, con el estudio previo y la aprobación del grupo de abogados de Cementos Argos S.A.

No obstante, reconoce que los jueces de restitución de tierras anularon los contratos donde el demandado había actuado como comprador; también se invalidó la venta que se hizo a Cementos Argos S.A. La parte explica que esto se debió a “un cambio en la legislación”, que terminó afectando a los inversionistas del agro.

Se afirma que tanto el administrador del Fideicomiso Núm. 732-1359 –Fiducor S.A.-, como Cementos Argos S.A., participaron en los procesos de restitución de tierras; frente a ellos se decidió que, al no haber demostrado buena fe exenta de culpa, no tenían derecho a la compensación económica. Se afirma que esas entidades no llamaron en garantía a la fundación demandante, en calidad de cesionaria de los derechos de cementos Argos en la contratación.

Se proponen las siguientes excepciones:

- Ineptitud de la demanda, en tanto la solicitud se fundamenta en una indemnización de perjuicios derivada de la nulidad reclamada de la decisión de restitución de Tierras, pero lo que en efecto se reclama es una pretensión de saneamiento por evicción.

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

- Caducidad de la “acción rescisoria”, pues habrían pasado más de 10 años entre la celebración de los negocios y la presentación de la demanda.
- Se alega que no es procedente acceder a las pretensiones de saneamiento por evicción, en la medida que la parte demandante no participó de los procesos correspondientes, ni llamó en garantía al demandado, desconociéndose el deber del artículo 1899 del Código Civil.
- Caducidad de la “acción de saneamiento por evicción”, por haber pasado más de cuatro (4) años entre las decisiones judiciales en razón de las cuales se anularon las compraventas y la presentación de la demanda.
- Cosa juzgada: pues los jueces de restitución de tierra decidieron que tanto Cementos Argos S.A. como Fiducor S.A. no tenían derecho a la compensación económica como condición de la restitución, según la ley especial –art. 92, L. 1448 de 2011-.

**La sentencia de primera instancia (cfr. acta, c.1 arch. 91):**

El juez de primera instancia negó lo pretendido en la demanda. Se consideró que, si bien se pretende las restituciones derivadas de la nulidad de unos contratos declarada por los jueces de restitución de tierra, la fundación demandante no fue parte contractual en esos negocios; en las escrituras quien figura como comprador es el fideicomiso Núm. 732-1359, administrado por Fiducor S.A. Al margen de los negocios entre la demandante, el demandado o el fideicomiso, lo cierto es que éste es un patrimonio autónomo; en consecuencia, sólo este patrimonio habría sido eventualmente afectado con las nulidades. Se consideró que la demandante no está legitimada para realizar la reclamación que formula.

Por otro lado, se consideró que los perjuicios derivados de los contratos controvertidos ante los jueces de restitución de tierras, deben tramitarse ante esos

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

jueces, en las oportunidades procesales que la ley especial establezca. En el caso constató que esa reclamación se negó ante los jueces de restitución, omitiéndose llamar en garantía al acá demandado.

### **El recurso de apelación (cfr. c.2 arch. 5):**

El apoderado de la parte demandante formuló recurso de apelación en la audiencia y reparos ante el juez de la primera instancia (cfr. c.1 arch. 92). Ante este Tribunal se sustentó el recurso en estos términos:

Por un lado, se cuestiona la valoración de la prueba realizada por el juez de primera instancia sobre la naturaleza del negocio entre las partes y la participación del fideicomiso en él; se alega que ello se debe a una interpretación indebida de la legitimación en la causa.

Aunque se reconoce que los inmuebles se traditaron a favor del fideicomiso, también resulta claro que fue Cementos Argos S.A. quien constituyó tal fideicomiso; que fue Cementos Argos el comprador del predio en los contratos que se anularon; que fue esa sociedad quien realizó los pagos al vendedor demandado; que Cementos Argos simplemente acordó con Álvaro Echavarría que la transferencia se haría directamente a favor del fideicomiso –esto se califica como una diputación para el cobro, art. 1634 del C.C. -, para evitar hacer un acto adicional de aporte; esto no implicó ceder su posición contractual a favor del Fideicomiso.

La parte demandante considera que en tanto Cementos Argos S.A. fue el comprador del bien, no importa que haya acordado con el vendedor que el bien se transfiriera a un tercero -fideicomiso; su legitimidad para reclamar las consecuencias de la nulidad, se deriva de su posición contractual.



**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

Por otro lado, también se cuestionó el argumento de la sentencia según el cual las consecuencias de la nulidad declarada ante los jueces de tierra sólo pueden reclamarse ante el juez de restitución de tierra, y no posteriormente ante un juez civil. Se alega que esas conclusiones se alejan de las disposiciones legales.

La Ley 1448 prevé una compensación económica a favor del comprador cuando éste resulta afectado por una nulidad derivada del despojo, siempre que logre probar buena fe exenta de culpa. A juicio del apelante, se trata de un derecho claramente diferenciado del derecho que tiene el contratante afectado por una nulidad a las restituciones mutuas. En consecuencia, se razona que la competencia del juez civil no se ve afectada en este punto. También se alega que el llamamiento en garantía es potestativo; por tanto, el hecho de que no se haya realizado el llamamiento en el proceso de restitución de tierras, no implica la pérdida del derecho a demandar en un proceso distinto, ante el juez civil.

Se insiste en que como el comprador de los contratos que anularon los jueces de restitución de tierras fue Cementos Argos, su cesionaria la Fundación Crecer en Paz es quien estaría legitimada para reclamar las restituciones consecuentes, precisamente dada la calidad contractual.

**Los alegatos de la parte demandada (cfr. c. 2. arch. 07):**

La parte demandada solicita que se confirme la sentencia de primera instancia con base en las siguientes razones:

Por un lado, se insiste en que la parte demandante carece de legitimación en la causa por activa para realizar la reclamación derivada de una nulidad. Aunque el opositor

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

reconoce que los contratos de promesa y de compraventa se celebraron con Cementos Argos S.A., insiste en que el acuerdo fue traditar los predios a favor del fideicomiso. Entonces, como es el patrimonio del fideicomiso el que se habría visto disminuido con las nulidades y las ordenes de restitución, sólo el fideicomiso tendría la potestad de reclamar las prestaciones patrimoniales derivadas de este efecto.

Por otro lado, se considera que ya hay una decisión en firme sobre la restitución de los precios, tomada por los jueces de restitución de tierras: no hay lugar a reconocimiento de compensación, por no haberse probado buena fe exenta de culpa.

Por último, se alega que cualquier pretensión derivada de la nulidad del contrato por decisión judicial, y la pérdida consecuente del bien de traditado, presupone haber llamado en garantía al contratante vendedor en el proceso correspondiente, de modo que hubiera podido ejercer cabalmente la oposición y la defensa de la validez jurídica del negocio. Esto no ocurrió en este caso. El fideicomiso perdió judicialmente los bienes traditados, sin haber acudido a los medios procesales dispuestos en la ley para que el vendedor pudiera ejercer la oposición efectiva que ni el administrador fiduciario, ni Cementos Argos ejercieron.

## **CONSIDERACIONES**

### **Problemas jurídicos:**

Atendiendo el deber de verificar el cumplimiento de los presupuestos procesales y materiales, y con el fin de resolver los reparos propuestos por las partes frente a la

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

decisión de primera instancia, se considera suficiente abordar el siguiente problema relativo a la legitimación en la causa por activa:

Si en la compraventa de un inmueble se acuerda y se ejecuta la tradición del bien objeto del negocio a favor del patrimonio autónomo distinto al del comprador; y este bien se pierde por decisión judicial; ¿Quién cuenta con la legitimación activa para reclamar prestaciones económicas derivadas de esa pérdida? ¿El comprador del bien que pagó el precio? ¿El titular del patrimonio que se afectó directamente con la decisión?

Se considera que este problema es suficiente para resolver el asunto porque, al margen de la calificación jurídica que se le dé a esa reclamación patrimonial -figura sobre la cual discuten los abogados en este proceso debatiendo sobre si lo que acá se pretende se definió o no por los jueces de restitución de tierras; o cuál es el ámbito competencia del juez civil cuando ya hay ese tipo de decisión; o qué incidencia tiene para la estimación de la pretensión que no se haya llamado al demandado en garantía en el proceso de restitución;- sólo habría lugar a definirlo de fondo si quien demanda tiene legitimación en la causa para pretender.

### **Fundamentos jurídicos:**

Si el comprador (A) de un inmueble acuerda con el vendedor (B) que la tradición del bien se realice a favor del patrimonio de un tercer sujeto (C), se modifica con ello una condición típica del contrato de la compraventa: a saber, que el bien objeto de la transacción se integre en el patrimonio del comprador, una vez perfeccionada la tradición. La modificación consiste, precisamente, en que la tradición se haga a favor de un tercero.

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

La posibilidad de establecer prestaciones a favor de un tercero distinto del sujeto que paga la contraprestación es un ejercicio válido de la libertad negocial. La ley reconoce esta potestad, aunque no intervenga la voluntad del tercer sujeto a favor del cual se pacta la prestación al momento de contraerse la obligación. Ese supuesto lo regula el artículo 1506 del Código Civil, bajo el nombre común de “estipulación para otro”.

Cuando se estipula que el bien se tradite a favor de un patrimonio distinto al del comprador, bajo las condiciones que acá interesan, se presenta la siguiente particularidad: el precio o la contraprestación que justifica la tradición del bien, lo paga el comprador. Sin embargo, por voluntad de éste, la tradición del bien se realiza a favor de un tercero que, aunque no paga el precio, recibe los derechos sobre el bien en su patrimonio.

En caso de conflicto, esta situación puede llevar a un problema jurídico, en el siguiente sentido: si en razón de una decisión judicial se anula esa tradición ¿quién está procesalmente legitimado para reclamar las prestaciones económicas consecuentes? ¿El comprador que pagó el precio? ¿O el tercero a favor de quién se estipuló la transferencia del derecho de dominio?

La legitimación para realizar una reclamación depende de dos variables que pueden confrontarse en el escrito mismo de la demanda y sus anexos: 1. Que se alegue una relación jurídica sustancial que vincule al demandante con el demandado -por ejemplo, un contrato; 2. Que, en el contexto de esa relación, el demandante se afirme en una posición que, según las normas sustanciales, le permita reclamar frente al demandado una determinada prestación.

Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad

Radicado: 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

No puede haber legitimación en la causa cuando se advierte en la demanda y en los documentos que se aportan, aun antes del decreto y práctica de pruebas, que no hay posición contractual habilitante para que pueda reclamar lo que pretende, según las normas sustanciales.

Ahora bien, si se lee desde la regulación expresa del artículo 1506 del Código Civil, si al momento de celebrar el contrato el acreedor de la cosa se obligó a pagar el precio al deudor para que éste transfiriera el dominio del bien a un tercero, en principio ***sólo “esta tercera persona podrá demandar lo estipulado”***. Esta es una regla de legitimación en la causa. Los contratantes podrían revocar voluntariamente la estipulación frente al tercero, hasta que este acepte tácita o expresamente la estipulación. Pero, una vez aceptada, el acreedor de la prestación estipulada por el comprador es el tercero; por más que sea el comprador quien haya hecho la estipulación, por más que haya pagado el precio, *“sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado”*; o, en otras palabras, sólo el “tercero” tiene legitimación por activa.

Lo anterior, no significa desconocer ni la calidad de contratante del comprador, ni de pagador del precio, ni tampoco los negocios subyacentes que hayan existido entre el comprador y el tercero. Simplemente se trata de darle el peso adecuado a la voluntad contractual de estipular a favor de un tercero, como una garantía de certeza y razonabilidad para la exigibilidad judicial de las prestaciones derivadas del contrato, como estipula ley. La regla es esta: si se estipula una prestación a favor de otro y ese otro y el deudor de la prestación aceptan la estipulación, se configura un contrato en razón del cual quien estipuló la prestación no tiene derecho a reclamarla frente al deudor para sí, ni de reclamar consecuencias derivadas de la pérdida de la cosa, pues estipuló voluntariamente ese crédito a favor de un tercero.

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

Desde otra perspectiva, podría considerarse que es el comprador que pagó el precio quien está obligado a su restitución, cuando no se logra o cuando se frustra la tradición. Esto resulta muy claro si estamos ante un contrato que corresponda a la figura típica de la compraventa en cuanto a la tradición del objeto, es decir, cuando quien paga el precio integra el bien objeto del negocio a su propio patrimonio. Así, por ejemplo, si el vendedor de un apartamento incumple con la obligación de traditar el bien al comprador, o si una vez traditado se pierde por decisión judicial, resulta clara la legitimación del comprador para realizar reclamaciones patrimoniales, *pues es su patrimonio el que se ve directamente afectado con la decisión.*

Bajo esta hipótesis, si el comprador disputa a un tercero para recibir una prestación propia derivada del contrato, en los términos del artículo 1634 del Código Civil, tal transacción no transfiere al diputado ni derechos sobre la prestación, ni tampoco puede afirmarse en esa condición subjetiva para legitimarse y exigirla ante los jueces. La diputación para el cobro de una prestación –como cuando se otorga para el efecto poder a un abogado- supone a un contrato de mandato que no da ningún derecho propio al mandatario sobre la prestación, pues éste es un simple administrador de un bien ajeno.

En este orden de ideas, si la intervención del tercero en la compraventa supone una diputación para el cobro por mandato del acreedor -comprador, entonces resulta claro que quien conserva la legitimación para realizar reclamaciones patrimoniales derivadas del contrato es el acreedor-comprador, en tanto es su propio patrimonio el que está comprometido.

Por contraste, este razonamiento cambia si se modifica la condición básica de la participación del tercero en el contrato. Por ejemplo, si en lugar de ser un mandatario al que se disputa para el cobro, es un patrimonio autónomo al que se

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

hace un aporte. La condición que se modifica es evidente: en el primer caso, el objeto de la prestación permanece en la esfera patrimonial del comprador; en la segunda, el objeto de la prestación se integra a un patrimonio distinto, como es el patrimonio fiduciario -art. 1233-.

La hipótesis es claramente distinta a la de diputación para el pago precisamente porque el bien se integra a un patrimonio distinto, para unos objetivos concretos definidos en el contrato de fiducia, a los que la ley otorga una protección especial: ser administrados por un administrador fiduciario cualificado, que ejerce la representación legal de ese patrimonio, y consecuentemente la potestad de realizar o no reclamaciones judiciales. Todo esto es bien conocido por las partes y está regulado en los artículos 1226 y s.s. del Código de Comercio.

El problema de la instancia es el siguiente: Si en la compraventa de un inmueble se acuerda y se ejecuta la tradición del bien objeto del negocio a favor del patrimonio de un tercer sujeto distinto al comprador; y este bien se pierde por decisión judicial, saliendo el bien del patrimonio de este tercer sujeto; ¿Quién tiene la legitimación activa para reclamar prestaciones económicas derivadas de esa pérdida? ¿El comprador del bien que pagó el precio? ¿El tercer sujeto cuyo patrimonio se afectó directamente con la decisión?

En síntesis, la respuesta que ofrece la Sala:

- 1) Si se verifica que el “tercero” en la compraventa es un simple mandatario para el cobro de una obligación propia, como en el caso del abogado a quien se delega para recibir, entonces aplican las estipulaciones 1634, 1642, 1643 del Código Civil y lo que dice la jurisprudencia sobre ella: la legitimación activa correspondería claramente al comprador.

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

- 2) Pero, si lo que se verifica es una estipulación a favor de un tercer patrimonio, que implica la incorporación de los derechos sobre ese bien al patrimonio del tercero con unos fines distintos a la simple voluntad del estipulante, como en el caso de un aporte a una fiducia, entonces estamos ante un caso de legitimación exclusiva del patrimonio autónomo a través de su administrador fiduciario; no sólo por la reglamentación especial de este tipo de contratos -art. 1226 y s.s. del C. Comercio-, sino por la regla especial de legitimación del artículo 1506 del Código Civil.

### **Caso concreto:**

En esta instancia no se discute que:

1. Cementos Argos S.A., cedente de los derechos de la fundación demandante, le compró los predios que son causa de este litigio Álvaro Ignacio Echavarría Ramírez.
2. También es claro que en esos negocios se acordó que la tradición de los predios se hiciera a favor del Fideicomiso núm. 732-1359, administrado por la Fiduciaria Fiducor S.A.; lo que efectivamente se realizó de ese modo.
3. No se discute que los jueces de restitución de tierras anularon los contratos por los cuales había adquirido los bienes objeto del litigio Álvaro Ignacio Echavarría Ramírez, así como los contratos con Cementos Argos S.A.; como consecuencia, se anuló el título traslativo a favor Fideicomiso núm. 732-1359; los predios se perdieron para el patrimonio autónomo.



**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

El problema de esta instancia es el siguiente: en caso de haber alguna responsabilidad o acreencia patrimonial a cargo de Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez por la pérdida de los inmuebles, en razón de la nulidad declarada por los jueces de restitución de tierra, comprados por Cementos Argos S.A. y traditados al Fideicomiso núm. 732-1359; la legitimación activa para reclamar esas prestaciones: ¿corresponde a la cesionaria de Cementos Argos S.A. demandante en este proceso o a la administradora fiduciaria?

Por un lado, podría considerarse que en tanto lo que se reclama son las consecuencias patrimoniales de la nulidad de un contrato, la legitimación activa la tiene Cementos Argos S.A. en calidad de contratante comprador y pagador del precio. Lo anterior, en la medida que, al haberse perdido los predios de la fiducia en razón de la anulación de los contratos, supone un enriquecimiento sin causa para el vendedor demandado y un empobrecimiento correlativo para cesionario demandante del comprador.

Según la parte demandante, la participación del Fideicomiso núm. 732-1359 en los negocios de compraventa entre Cementos Argos S.A. y Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez consistió en una diputación para el cobro de la prestación de traditar a favor de la sociedad compradora. En consecuencia, en razón de la reglamentación legal de esta figura – arts. 1634, 1642, 1643 del C. Civil-, no existe una sustitución contractual del comprador, ni tampoco una alteración a la regla de legitimación para demandar.

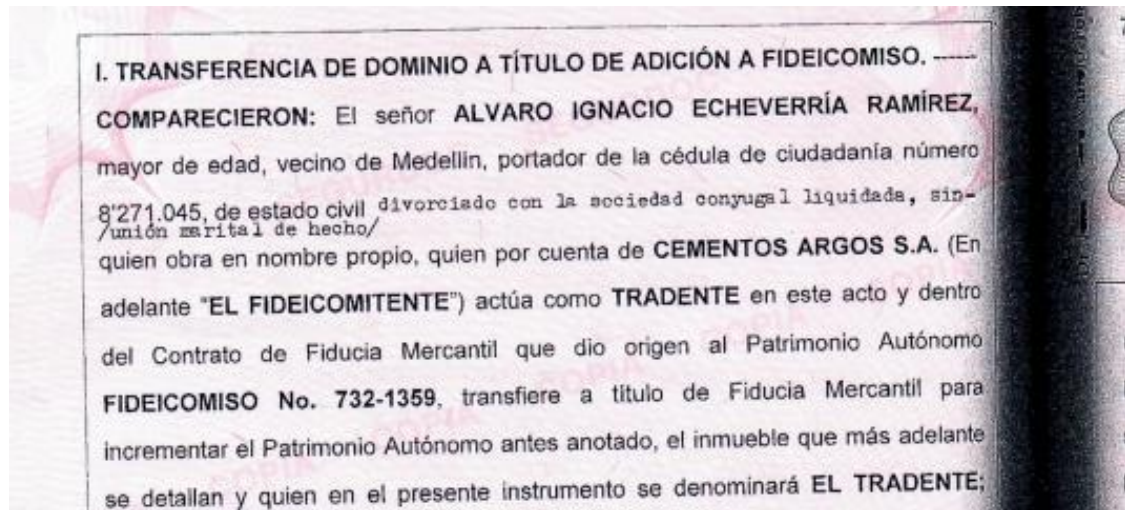
Si se atiende a la prueba documental, en especial a las escrituras públicas de compraventa (cfr. c.1 archs. 8-13), los predios los compró Cementos Argos S.A. para aportarlos a una fiducia. El modelo de cláusula que se utilizó en las escrituras fue el siguiente:

Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad

Radicado: 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia



Lo que puede observarse en la cláusula, común a todas las escrituras y cuyo contenido fue ratificado por las partes, es que Cementos Argos S.A. actuó bajo tres calidades diferenciadas en esos negocios: 1. Como comprador de los predios, que vende Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez; 2. Como mandante de una estipulación a favor de un tercero, pues se delega al vendedor para traditar el predio a favor de un tercero, el fideicomiso 3. y como fideicomitente, en tanto el mandato al vendedor y la estipulación a favor del fideicomiso, se realizan con la finalidad de aportar los predios al patrimonio autónomo que constituye la fiducia.

Con base en lo anterior, se consideran dos razones principales para concluir sobre la falta de legitimación en la causa de la Fundación Crecer en Paz, como cesionaria de Cementos Argos S.A.:

- a. La regla especial del artículo 1506 del Código Civil: en tanto Cementos Argos S.A. acordó con el vendedor demandado estipular a favor del fideicomiso la tradición de los predios, sólo el fideicomiso podrá demandar por lo estipulado; esto incluye la legitimación para reclamar las

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

consecuencias patrimoniales de la pérdida del bien por nulidad. Lo anterior, dada la naturaleza de la relación jurídica subyacente.

- b. La titularidad de la afectación patrimonial efectiva, en razón de las reglas especiales de la fiducia –arts. 1226 y s.s. del Código de Comercio. Cementos Argos S.A. no celebró con la administradora fiduciaria ningún mandato para cobrar una acreencia propia, como alega su apoderado. Esto se cae de su propio peso sólo con entender qué es un fideicomiso. Cuando un mandatario cobra una prestación, no la integra a su patrimonio.

La relación entre Cementos Argos S.A. y el fideicomiso que se expresa en relación con las compraventas se da en la condición propia de fideicomitente, que estipula una prestación a favor del fideicomiso a manera de aporte, saliendo los bienes del patrimonio del aportante. Esto supone que la pérdida efectiva de los predios por las nulidades declaradas por los jueces de restitución de tierra afecta directamente el patrimonio de la fiducia, que en consecuencia es la única llamada a reclamar. La afectación de Cementos Argos S.A. o su cesionaria es sólo indirecta, dependiente de las relaciones derivadas del contrato de fiducia y ajenas a este proceso.

### **Conclusión:**

Ni Cementos Argos S.A., ni consecucionalmente su cesionaria acá demandante, cuentan con legitimación en la causa por activa para realizar reclamaciones patrimoniales a Álvaro Ignacio Echeverría Ramírez, derivadas de las nulidades de los contratos de compraventa celebradas entre esas partes, declaradas por los jueces de restitución de tierra.

**Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad**

**Radicado:** 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

Esa legitimación corresponde a la administradora del Fideicomiso núm. 732-1359, por la regla de especial del artículo 1506, en tanto Cementos Argos S.A., en calidad de compradora, estipuló la tradición de los predios a su favor. Asimismo, dado que el patrimonio del fideicomiso es distinto del patrimonio del fideicomitente, y que fue el patrimonio autónomo el que sufrió directamente la afectación derivado de las nulidades de los contratos, sólo la administradora fiduciaria está en posición de afirmarse en una relación jurídica frente al demandado que la legitime a realizar las reclamaciones correspondientes.

Como la falta de legitimación en la causa por activa es suficiente para desestimar las pretensiones, con base en ella se confirmará la decisión de primera instancia.

### **COSTAS**

Con base en lo dispuesto en el artículo 365.3 del Código General del Proceso, se condena en costas a la parte demandante en esta instancia.

Atendiendo los criterios reglamentarios, especialmente la calidad de la actuación de la parte no apelante y la complejidad de esta instancia, se fijará una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión en Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

Pretensión: Restituciones derivadas de nulidad

Radicado: 05001 31 03 007 2021 00342 1

MP. Martín Agudelo Ramírez

Confirma decisión de primera instancia

**Primero:** Confirmar la sentencia de fecha 15 de noviembre de 2022, proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín.

**Segundo:** Condenar en costas a la parte apelante. Como agencias en derecho para esta instancia, se fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

**Notifíquese y cúmplase**

Los Magistrados,



**MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ**



**JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS**

(Ausencia justificada)

**SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ**