

Medellín, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	<b>DECLARATIVO RESOLUCIÓN CONTRACTUAL</b>
Radicado	<b>05001 31 03 015 2016 00148 01</b>
Demandante	<b>GONZALO CARDONA ARTUNDUAGA E ISABEL CRISTINA AGUILAR RODRIGUEZ</b>
Demandado	<b>MARÍA EUGENIA VÁSQUEZ TAMAYO</b>
Juzgado Origen	<b>QUINCE CIVIL CIRCUITO MEDELLÍN</b>

Decide la Sala la apelación de la sentencia en el proceso de la referencia.

## **1. ANTECEDENTES.**

### **1.1 DEMANDA<sup>1</sup>.**

Pretende la demandante se declare la resolución del contrato de compraventa suscrito con la demandada el 6 de agosto de 2015, contenido en Escritura Pública N° 4704 de la Notaría 19 del Círculo de Medellín y que en consecuencia se ordene la cancelación de las anotaciones correspondientes en los folios de las matrículas inmobiliarias N° 001-958200 y 001-958207, se tome la nota de lo pertinente por parte de la Notaría 19 del Círculo de Medellín y, se condene a la demandada al pago de la indemnización derivada del incumplimiento.

Expuso que mediante la referida escritura pública, los demandantes en calidad de vendedores y la demandada en calidad de compradora, celebraron contrato de compraventa sobre los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-958200 y 001-958207, que las partes acordaron como precio de la negociación la suma de \$300'000.000, más no como se hizo constar en la cláusula quinta del instrumento, por la suma \$133'000.00 y, que la manifestación de que la vendedora recibió a entera satisfacción el precio sólo fue una cláusula de estilo, pues realmente no recibieron ningún pago.

Argumentó que el incumplimiento consistió en que la demandada desatendió lo pactado en la cláusula quinta de la escritura, con relación al pago de una obligación hipotecaria a favor de Coomeva Cooperativa Financiera, pago que nunca realizó y; también, en que, con posterioridad a la suscripción de la escritura, la demandada entregó dos cheques post fechados para el 30 de septiembre de 2015, cada uno por valor de \$150'000.000, sin embargo, no fueron atendidos por el banco por orden de no pago.

---

<sup>1</sup> Ver archivo "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO" y en este, el archivo "2016-00148 Cdo. 1 fls. 1-107" hojas 21 a 24.

"Al servicio de la justicia y de la paz social"

Posteriormente, en memorial subsanatorio, indicó que el bien inmueble objeto del proceso se encuentra en poder de los demandantes y adicionalmente, presentó juramento estimatorio indicando que el valor de los perjuicios materiales asciende a la suma de \$506.000, por concepto de valor de transportes a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Notaría 19 de Medellín y Fiscalía General de la Nación y costos asumidos en la notaría con ocasión de un documento de resciliación, así como por fotocopias, escrituras y documentos<sup>2</sup>.

## 1.2 CONTESTACIÓN<sup>3</sup>.

La demandada se notificó y contestó a través de curador *ad litem*, quien frente a las pretensiones refirió estarse a lo probado dentro del proceso, no propuso excepciones de mérito y tampoco realizó solicitudes probatorias.

La demandada compareció al proceso posteriormente, el 5 de julio de 2017, confiriendo poder a abogada para su representación<sup>4</sup>.

## 1.3 PRIMERA INSTANCIA<sup>5</sup>.

El 20 de agosto de 2019 el juzgado de origen profirió sentencia en la que declaró resuelto el contrato de compraventa, indicó que no había lugar a pronunciarse sobre la entrega del inmueble porque a la fecha los demandantes lo estaban ocupando, condenó a la demandada al pago de los perjuicios materiales por la suma estimada bajo juramento, ordenó oficiar a la Notaría 19 de Medellín para que tome nota de lo resuelto en la providencia, ordenó el levantamiento de la medida cautelar decretada, condenó en costas a la demandada y dispuso informar lo resuelto al despacho de la magistrada Piedad Cecilia Vélez Gaviria, que tramita la apelación de la sentencia en proceso de entrega del tradente al adquirente, entre las mismas partes y con ocasión del mismo negocio.

El juzgado encontró reunidos los requisitos contemplados en el artículo 1502 del Código Civil, precisando ausencia de discusión sobre la capacidad, objeto y causa lícita y; concentró su análisis en cuanto al pago del precio como elemento esencial del contrato de compraventa según artículos 1501 y 1849 del mismo estatuto, centrando el problema jurídico en si fue o no pagado.

---

<sup>2</sup> Ver archivo "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO" y en este, el archivo "2016-00148 Cdno 1 fls. 1 - 107 (pág. 34)

<sup>3</sup> Ver archivo "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO" y en este, el archivo "2016-00148 Cdo. 1 fls. 1-107" hojas 110 a 111.

<sup>4</sup> Ver archivo "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO" y en este, el archivo "2016-00148 Cdno 1 fls. 1 – 107 (pág. 124)

<sup>5</sup> Ver archivo "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO" y en este, la carpeta "4.Aud.ago.20.2019 " y en este, el archivo "050013103015201600148-2 SENTENCIA".

*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

Concluyó que, a pesar de que se acordó el precio, el mismo no fue pagado porque existía constancia de que los cheques entregados a la demandante fueron devueltos con orden de no pago, por ende, no hubo pago real y serio y, aunque la compradora tratara de justificar su cumplimiento frente al pago del precio y se esforzara en explicarlo por el pago que hizo a terceros y su capacidad económica, la solución de la obligación no se podía justificar con el incumplimiento de dichos terceros, sino que debía acreditarse frente a los demandantes con quienes se obligó contractualmente.

Sostuvo que, si bien obra una promesa de compraventa entre María Eugenia Vásquez Tamayo como promitente compradora y Ricardo Pérez Pérez como promitente vendedor, por el precio de 180 millones, no se evidenciaba que Ricardo Pérez estuviese actuando como mandante de los demandantes, además esa promesa no estaba avalada por los propietarios del inmueble y; adicionalmente, consideró que la demandada no cumplió con el pago de la obligación hipotecaria que soportaba el inmueble, obligación consignada en la Escritura Pública de venta.

Bajo tales circunstancias, concluyó que, al haber sido María Eugenia Vásquez Tamayo quien celebró el contrato de compraventa, era ella la obligada a cumplir con el pago frente a los demandantes y no los terceros a que hace alusión; que no acreditó el cumplimiento de la obligación en relación al pago de la hipoteca y al pago del precio de la venta; que si existía un negocio subyacente a la venta correspondía a la demandada solucionarlo y; que era procedente acceder a los perjuicios pretendidos porque no se presentó oposición ni se controvertió el juramento estimatorio.

#### **1.4 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.**

La sentencia de primera instancia fue proferida en audiencia y notificada en estrados, inmediatamente fue apelada por la parte demandada quien formuló sus reparos dentro de los tres días siguientes, el recurso fue concedido en el efecto suspensivo.

Considerando el actual estado de emergencia sanitaria, se dio aplicación al artículo 14 del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020, concediéndole al apelante la oportunidad para sustentar el recurso y a la contraparte para la réplica, derecho del cual ambas partes hicieron uso oportunamente<sup>6</sup>.

## **2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.**

---

<sup>6</sup> Ver carpeta “08. MEMORIAL DEL 18 DE DICIEMBRE DEL 2020”

*"Al servicio de la justicia y de la paz social"*

En atención a lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 42 y en el artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para emitir sentencia porque se verificó la demanda en forma y su trámite adecuado, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y acudir al proceso respecto de los extremos del litigio; debiéndose destacar que no se advierten vicios ni irregularidades que configuren nulidad, eventuales defectos que tampoco fueron avisados por las partes del proceso.

Por disposición del artículo 328 de la misma obra, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, esta sala limita el análisis a los reparos concretos efectuados por la parte apelante en contra de la decisión de primera instancia.

### **3. REPAROS CONCRETOS.**

A continuación, se sintetizan los motivos de inconformidad de la parte demandada y la réplica de la demandante, a partir de lo cual se establecen los problemas jurídicos objeto del estudio.

#### **3.1 Reparos demandada<sup>7</sup>.**

Con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y sea exonerada, la pasiva controvierte la valoración de las pruebas porque no se acogieron las reglas de la sana crítica, no se valoraron en su conjunto y se apreciaron erróneamente. En su sentir, se demostró la existencia del pago pactado del precio del negocio.

Argumentó que en su propio interrogatorio afirmó la realización del pago; que la promesa de venta celebrada con Ricardo Pérez y la confesión de los demandantes en interrogatorio demuestra que el negocio jurídico siempre estuvo encaminado a entregar los inmuebles en parte de pago de la negociación que había sido pactada con antelación con Eliodoro Bernal, Juan Camilo Bermúdez y Ricardo Pérez Pérez; que el juzgado debió tener en cuenta las motivaciones de la sentencia del proceso de entrega del tradente al adquirente en la que se accedió a las pretensiones; que existió ánimo conciliatorio, consistente en ofrecimiento de los demandantes para la recompra de los inmuebles a la demandada; que la demandada es compradora de buena fe y compró lícitamente; que solo se valoraron los dos cheques que suman \$300'000.000, sin embargo, la demandada nunca los entregó, pues los pagos fueron efectuados a Ricardo Pérez; que Ricardo Pérez tenía autorización tácita de recibir el dinero producto de la venta porque el dinero iba a ser invertido en un proyecto inmobiliario y; que no se valoró el recibo de caja en favor de Bancoomeva que prueba el pago del saldo adeudado.

---

<sup>7</sup> Ver archivo "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO" y en este, el archivo "2016-00148 Cdo. 1 fls. 372-376"

### 3.2 Réplica demandante.

Estima que el juzgado de origen realizó una valoración probatoria conforme a los principios de la sana crítica, por cuanto dilucidó el engaño y mala fe de la demandada en la negociación de los bienes inmuebles al momento de hacer la escritura, destacando actos fraudulentos como la orden de no pago de los cheques con el fin de despojar a los demandantes.

Agregó, que la demandada nunca pagó a los demandantes y, si bien el pago a una persona diversa del acreedor es válido siempre que el acreedor lo ratifique, esto último no ocurrió, por tanto, al pagar a otra persona, pagó mal; que no hay claridad acerca de cuánto pagó la demandada a Ricardo Pérez, pues aportó recibo de pago \$180'000.000 en efectivo, sin embargo, la demandada afirmó en interrogatorio que entregó \$156'000.000 millones y dejaba \$24'000.000 para pagar una hipoteca; que sí existió ánimo conciliatorio de los demandantes porque, aunque estaban perdiendo dinero, su intención era solucionar rápidamente la problemática y; resaltó la falta de contestación de la demanda, pese a que la demandada la conoció en virtud del documento aportado por su apoderada solicitando información.

### 3.3 Problema Jurídico.

Corresponde a la Sala determinar si la demandada, en calidad de compradora, incumplió la obligación de pagar el precio de la compraventa contenida en la Escritura Pública N° 4704 del 6 de agosto de 2015 de la Notaría 19 del Círculo de Medellín, como presupuesto axiológico de la acción resolutoria. Análisis que, por orden lógico<sup>8</sup>, solamente se abordará en la medida en que se verifique otro de los presupuestos de la acción, esto es, el de existencia y validez del referido contrato.

## 4. FUNDAMENTO JURÍDICO.

### 4.1 La acción resolutoria.

El artículo 1602 del Código Civil establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales y el artículo 1603 consagra que el principio de buena fe debe regir su ejecución, de tal forma que tales negocios obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen.

---

<sup>8</sup> Al respecto, debe tenerse en cuenta la doctrina de la Corte, reiterada en Sentencia SC3918-2021 del 8 de septiembre de dos mil veintiuno 2021, en la que indicó: "En suma, no se configura el vicio de incongruencia cuando el juzgador de segundo grado analiza la satisfacción de los presupuestos de la pretensión radicada por el demandante, aun cuando estos no sean objeto de reparo en la apelación."

El mismo ordenamiento prevé la condición resolutoria tácita<sup>9</sup>, aplicable a los contratos bilaterales, en virtud de la cual el contratante cumplido tiene derecho a reclamar al contratante incumplido la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

En concordancia y en relación al contrato de compraventa, el artículo 1930 dispone que, si el comprador se encuentra en mora de pagar en el lugar y tiempo debido, tendrá derecho a exigir el pago del precio o la resolución del contrato con resarcimiento de perjuicios.

Es doctrina reiterada de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que los presupuestos axiológicos de la acción resolutoria son la **existencia de un contrato bilateral válido**, el incumplimiento del demandado y el cumplimiento o allanamiento a cumplir en la forma y tiempo debidos por parte del demandante. Así, se aprecia en sentencia del 18 de diciembre de 2009:

*"la facultad de resolver los contratos por incumplimiento requiere la presencia de varios presupuestos o requisitos que, aunque no generan unanimidad en la doctrina, se han concretado tradicionalmente en la **existencia de un contrato bilateral válido**, el incumplimiento de uno de los contratantes y el cumplimiento o la disposición a cumplir del otro."*<sup>10</sup> (Se destaca).

De acuerdo con lo expuesto, es requisito para la prosperidad de la acción resolutoria contractual, la verificación de la existencia de contrato válido.

#### **4.2 Contrato de compraventa, elementos de existencia y validez.**

Por disposición de los artículos 1494 a 1496 del Código Civil, se entiende por contrato el acuerdo de voluntades en virtud del cual un sujeto se obliga con otro u otros a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

Para la formación y validez del contrato en general y para el perfeccionamiento del contrato de compraventa en específico, el estatuto civil prevé:

*"ARTÍCULO 1501. Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente*

---

<sup>9</sup> Código Civil "ARTÍCULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."

<sup>10</sup> Radicación 41001-3103-004-1996-09616-01 del 18 de diciembre de 2009 y en el mismo sentido las sentencias SC3666-2021 del 25 de agosto de 2021, SC4445-2020 del 17 de noviembre de 2020, SC6906-2014 del 3 de junio de 2014 y expediente No. 7582 del 11 de marzo de dos mil cuatro 2004.

*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

**accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.**

**ARTÍCULO 1502.** *Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

- 1o.) que sea legalmente capaz.*
- 2o.) **que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.***
- 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.*
- 4o.) que tenga una causa lícita.*

**ARTÍCULO 1849.** *La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.*

**ARTÍCULO 1857.** *La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: ...*

**ARTÍCULO 1864.** *El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes...” (Se destaca)*

Doctrinal y jurisprudencialmente se ha distinguido entre los requisitos de existencia y validez del contrato, de tal forma que, en ausencia de los primeros, el negocio no surge a la vida jurídica y por ello mismo no hace falta una declaración judicial, mientras que, en caso de falta de alguno de los requisitos de validez, el negocio nace viciado y surte efectos, pero su existencia es efímera si resulta derruido por declaración judicial.

Ospina Fernández y Ospina Acosta sostienen que son requisitos para la existencia del contrato: *“... la voluntad manifestada, el consentimiento, el objeto y la forma solemne. Sin la voluntad manifestada o sin el consentimiento no hay, por definición, acto jurídico. Lo propio ocurre cuando falta el objeto, porque, también por definición, la voluntad que constituye la sustancia, del acto debe encaminarse a un objeto jurídico que puede consistir en la creación, o en la modificación, o en la extinción de una o más relaciones de derecho. En casos excepcionales, la ley prescribe la observancia de ciertas solemnidades para el perfeccionamiento de los actos jurídicos, lo que equivale a exigir que la voluntad se exprese en forma*

*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

*predeterminada para que se tenga por emitida. La falta de dichas solemnidades obstaculiza la formación o perfeccionamiento de tales actos jurídicos y conduce a que estos se reputen inexistentes”<sup>11</sup> (Se destaca).*

Este asunto también ha sido objeto de análisis por parte de la Corte Suprema de Justicia:

*“6. En ese orden de ideas, dentro de tal escenario suelen distinguirse, de manera general, tres categorías de acuerdos ineficaces en términos genéricos: los inexistentes, los inválidos y los inoponibles; así, puede decirse que el negocio jurídico es ineficaz cuando se opone a una norma imperativa, lo cual significa que la ley puede contemplar, y en efecto prevé, frente a los casos de violación de normas imperativas, consecuencias distintas; son éstas, precisamente, las que propician la necesidad de distinguir entre condiciones para la existencia, la validez y la eficacia.*

*...*

*Así, si el negocio jurídico por definición consiste en la expresión de la voluntad dirigida a la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas, resulta obvio colegir que, al faltar aquella intención o el objeto al que apunta, podrá existir cualquier cosa o hecho, mas no un acto de esa índole, conclusión que asimismo se impone no sólo cuando el pacto es solemne y se pretermite la forma ad substantiam actus prescrita por la ley, porque, sin ésta, la voluntad se tiene por no manifestada, sino **también en los casos en que se omiten los requisitos esenciales previstos por el ordenamiento para la especie de la que se llegara a tratar**, ya que de ellos depende su formación específica, y sin los cuales el acuerdo tampoco existe o degenera en otro distinto...”<sup>12</sup> (Se destaca).*

Puntualmente, con relación al consentimiento como elemento de la existencia del contrato, en un asunto en el que se verificó la falsedad de la firma de uno de los contratantes, la Corte concluyó:

*“11. La comentada situación, o sea, la “falsedad de la firma del representante legal de la sociedad demandante en la escritura pública donde se había hecho constar la compraventa impugnada”, ubica la problemática en el ámbito de la falta de uno de los “elementos esenciales” que comprometía su “existencia jurídica”, esto es, el “consentimiento”, consagrado en el canon 1502 del Código Civil, según el cual “[p]ara que una persona se obligue*

<sup>11</sup> Ver páginas 85 a 87; capítulo II y III, Teoría general de los actos o negocios jurídicos. tercera edición. Temis. Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta.

<sup>12</sup> Ver sentencia ref. 05001-3103-017-2002-00189-01, del 6 de agosto de 2010, MP César Julio Valencia Copete. Reiterada en sentencias ref. 1100131030401999-01651-01, del 13 de diciembre de 2013, MP Ruth Marina Díaz Rueda y SC13021-2017 del 25 de agosto de 2017, MP Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.



*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

*a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1º) que sea legalmente capaz; 2º) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3º) que recaiga sobre un objeto lícito; 4º) que tenga una causa lícita” (se subraya), es por ello que para el nacimiento de las obligaciones el precepto 1494 ibídem, reclama el “concurso real de las voluntades de dos o más personas”, en tanto que el 864 del estatuto Mercantil, señala que “[e]l contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial”; **de donde se infiere que constituye requisito sine qua non, la voluntad declarada o expresada por las partes, a fin de que la “convención” alcance “existencia jurídica”.**”<sup>13</sup> (Se destaca)*

En el mismo sentido, los referidos doctrinantes precisan con relación al requisito de acuerdo en la cosa y en el precio para el perfeccionamiento del contrato de compraventa que *“[o]tro tanto ocurre cuando determinado acto reúne las condiciones esenciales de todo acto jurídico, inclusive la forma solemne cuando la Ley la requiere, pero dicho acto carece de alguno de los elementos que también son esenciales según su especie, como lo son la cosa vendida y el precio en la compraventa, y sin los cuales este contrato no puede existir como tal”*<sup>14</sup>.

Conforme a lo que antecede, el consentimiento es uno de los elementos de existencia de los contratos y por tanto de su esencia, factor que, en punto del contrato de compraventa se encuentra especialmente caracterizado, pues para su perfeccionamiento es indispensable el convenio<sup>15</sup> en la cosa y en el precio, de tal forma que su ausencia impide el nacimiento de obligación.

#### **4.3 Consecuencia de la inexistencia.**

Como se indicó, no amerita declaración judicial la ineficacia de una conducta que, por ausencia de requisitos esenciales, no tiene efecto jurídico. Sin embargo, no puede desconocer el ordenamiento que, con todo y sus carencias, esto es, pese a no haberse perfeccionado para el derecho, tal comportamiento pudo haber generado consecuencias de facto que se deben retrotraer, en la medida en que carecen de causa y por tanto pueden generar un desequilibrio injustificado entre los sujetos concernidos.

El precedente ya referido, sostiene al respecto:

---

<sup>13</sup> Sentencia citada del 13 de diciembre de 2013.

<sup>14</sup> Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta. “Teoría general de los actos o negocios jurídicos”. 3ª Ed. Temis. Bogotá, 1987, pp. 86.

<sup>15</sup> Según el diccionario de la lengua española de la RAE, su acepción en derecho: “7. prnl. Der. Dicho de dos o más voluntades: Coincidir causando obligación.”

*"Al servicio de la justicia y de la paz social"*

*"8. Como consecuencia del ámbito en el que se mueve la citada teoría de la ineficacia por inexistencia, en caso de que uno o ambos de los convencionistas hayan desarrollado actuaciones con el ánimo de pretender cumplir un pacto de tal índole, él o ellos podrán ejercer las acciones judiciales encaminadas a deshacer las situaciones jurídicas así generadas, sin necesidad de subordinarlas a la declaración de inexistencia del acuerdo, desde luego que es del todo superfluo deprecar del juez una declaración que la ley, por su propio ministerio, ya ha declarado o tiene reconocida, es decir, que en tales circunstancias basta que el interesado promueva la reclamación tendiente a obtener la reivindicación o la devolución de lo que entregó, según como las cosas se hayan presentado; expresado con otras palabras, en aquellas hipótesis en que quienes hubiesen concurrido a ajustar el negocio inexistente hubieran obrado de facto como si realmente estuviesen obligados, tales sucesos configuran la ejecución de unos actos o hechos sin causa, situación que les genera el derecho de repetir lo que de ese modo dieron o hicieron."*<sup>16</sup>

En el mismo sentido, la Corte lo había planteado con anterioridad, al considerar la discusión conceptual entre inexistencia y nulidad absoluta:

*"Con tal interpretación, es decir, declarando la nulidad en casos en que, como aquí ocurre, el contrato que se dice es inexistente ha tenido comienzos de ejecución, se posibilita el decreto de las restituciones recíprocas, o la ordenación pertinente para que las cosas vuelvan al estado anterior, para evitar así el litigio posterior a que daría lugar entre las mismas partes el reconocimiento judicial frío y único de inexistencia del contrato, con abstención de cualquiera otra decisión condenatoria."*<sup>17</sup>

Más adelante, en sentencia en la que reconoció la inexistencia, en punto de sus consecuencias, la Corte consideró citando su propio precedente:

*"En ese sentido, la doctrina jurisprudencial de esta Corporación, en fallo de 21 de junio de 2011, exp. 2007-00062, en el que se debatió un caso de "simulación absoluta", reiteró que "(...) 'la ley, no ha reglamentado expresamente las consecuencias que deben desprenderse en el evento de que haya que imponérsele al demandado la obligación de restituir la cosa a su verdadero dueño (...); pero se comprende fácilmente que la solución a que debe llegarse al respecto es la misma que la ley consagra en las aludidas acciones de nulidad, reivindicatoria y rescisoria, no sólo porque*

<sup>16</sup> Sentencia citada del del 6 de agosto de 2010.

<sup>17</sup> Sentencia del 3 de mayo de 1984 MP Humberto Murcia Ballén. Publicada en Gaceta Judicial: Tomo CLXXVI n.º 2415, pág. 184 A 192.

“Al servicio de la justicia y de la paz social”

*subsisten los mismos motivos de equidad que para éstas la han determinado, sino porque razones de analogía imponen al juzgador el deber de aplicar las leyes que regulan casos o materias semejantes (art. 8º, Ley 153 de 1887), y también porque las disposiciones sobre prestaciones mutuas tienen tal generalidad que de suyo son aplicables para regular las indemnizaciones recíprocas, en todos los casos en que un poseedor vencido pierda la cosa y sea obligado a entregarla a quien le corresponde’ (G.J. LXIII, pág. 658) sent. cas. sust. de 12 de diciembre de 2000 exp. 5225)”<sup>18</sup>*

Conforme a lo expuesto, las consecuencias de la constatación de la inexistencia por falta de elementos esenciales del contrato, por razones de equidad y en aplicación analógica de la normatividad que las consagra en acciones típicas, implica restituciones mutuas.

## **5. CASO CONCRETO.**

Conforme fue formulado el problema jurídico, para abordar el estudio de los reparos concretos atinentes a la acción resolutoria, es necesario verificar la existencia y validez del contrato de compraventa.

### **5.1 Convenio en el precio.**

El análisis conjunto de las pruebas, permite concluir que, aunque formalmente exteriorizado el consentimiento en la escritura pública, realmente no hubo acuerdo entre las partes en cuanto al precio de la venta.

#### **5.1.1 La voluntad de los vendedores.**

La Escritura Pública 4704 del 6 de agosto de 2015, da fe de la celebración de un contrato de compraventa, en el que obraron como vendedores Isabel Cristina Aguilar Rodríguez y Gonzalo Cardona Artunduaga y como compradora María Eugenia Vásquez Tamayo; que los bienes objeto del contrato fueron el interior 0301 apartamento 301 y el interior 9904 parqueadero 4 del Edificio Santa Isabel de la ciudad de Medellín y; que el precio fue de \$133'000.000, de los cuales se declararon pagados \$109'000.000 al momento de la firma y los restantes \$24'000.000 quedaron en poder de la compradora para pagar una hipoteca existente, que manifestó asumir<sup>19</sup>.

Contrariamente a lo consignado en la escritura, en los fundamentos fácticos de la demanda se indicó que la venta del inmueble fue realmente por la suma de \$300'000.000, que la declaración del recibo del precio fue una mera cláusula de estilo y que para pagarles les fueron entregados por

<sup>18</sup> Sentencia citada del 13 de diciembre de 2013.

<sup>19</sup> Ver archivo “2016-00148 Cdo. 1 fls. 1-107” páginas 7 a 12.

*"Al servicio de la justicia y de la paz social"*

parte de la compradora, a través del tercero **Juan Camilo Bermúdez** dos cheques por valor de \$150'000.000 cada uno, los cuales al cabo resultarían con orden de no pago<sup>20</sup> y fueron aportados al expediente<sup>21</sup>.

En el mismo sentido, durante sus declaraciones los demandantes indicaron que pensaban invertir el dinero producto de la venta en un negocio que les propuso el tercero **Heliodoro Bernal Joya**, motivo por el cual la compraventa se realizaría con el tercero **Ricardo Pérez Pérez** por la referida suma de \$300'000.000<sup>22</sup>.

En efecto, sobre los mencionados cheques, Gonzalo Cardona afirmó en el interrogatorio rendido ante el juzgado de origen que en la Notaría él autorizó a Juan Camilo para que le entregara a Heliodoro los cheques con los que supuestamente le iban a pagar por la venta, con el fin de que los invirtiera en el negocio que le había propuesto Heliodoro<sup>23</sup>.

Así las cosas, a la pregunta realizada por el despacho *"¿usted porque no le exigió a Camilo la entrega de los cheques en la notaria?"*, el interrogado respondió: *"porque él se los iba a entregar a Heliodoro para comprar la propiedad donde supuestamente yo iba a participar."*<sup>24</sup>.

El asunto fue corroborado por Isabel Cristina Aguilar al rendir interrogatorio ante el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín<sup>25</sup>, en el sentido de afirmar que, si bien Juan Camilo les enseñó los cheques con los que supuestamente les iban a pagar, ellos autorizaron que dichos cheques se los entregaran a Heliodoro Bernal Joya para que los invirtiera en el lote que comprarían, cheques que, posteriormente le reclamarían al señor Heliodoro Bernal y que resultaron sin fondos tal y como se advierte en el anverso de estos<sup>26</sup>. Así mismo lo indicó la demandante en este proceso, al señalar que los cheques no fueron entregados por María Eugenia, sino que Juan Camilo Bermúdez y Ricardo Pérez los entregarían a Heliodoro, quien después se los entregó con orden de no pago<sup>27</sup>.

### 5.1.2 La voluntad de la compradora.

---

<sup>20</sup> Ibidem página 22.

<sup>21</sup> Ibidem páginas 4 y 5.

<sup>22</sup> Ver documento "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO", en este el audio "2. Aud.Junio.19.2018" posteriormente Audio "0500131030152016001480020180619094256" 10 min.

<sup>23</sup> Ver documento "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO", en este el audio "2. Aud.Junio.19.2018" posteriormente Audio "0500131030152016001480020180619094256" Min. 15

<sup>24</sup> Ver documento "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO", en este el audio "2. Aud.Junio.19.2018" posteriormente Audio "0500131030152016001480020180619094256" Min. 29.

<sup>25</sup> Ver documento "Aud. J16CCTO Rdo. 05001310301620160015401", posteriormente "1. Nov.02.2016", luego "2016-154 (3)", Min 19:26.

<sup>26</sup> Ver documento ""0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO" y en este "2016-00148 Cdo. 1 fls. 1-107 " hoja 3; y en "2016-00148 Cdo. 1 fls 108-369" hoja 278.

<sup>27</sup> Ver documento "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO", en este el audio "2. Aud.Junio.19.2018" posteriormente Audio "0500131030152016001480020180619094256" Min. 15

*"Al servicio de la justicia y de la paz social"*

Por su parte, la demandada María Eugenia Vásquez Tamayo tenía la convicción de estar comprando por la suma de \$180'000.000. Así lo sostuvo en todo momento, refiriendo que el negocio lo realizó fue con Ricardo Pérez Pérez y que el valor de la venta fue por dicha suma.

Obsérvese que durante interrogatorio, la demandada hizo alusión a que lo sucedido fue una *"cadena de negocios"* en la cual Isabel Cristina y Gonzalo prometieron vender los inmuebles a Juan Camilo Bermúdez, este a Ricardo Pérez Pérez y este a ella.

La declaración de la señora Tamayo es suficientemente ilustrativa de la ausencia de diálogo, negociación y acuerdo con los vendedores en cuanto al precio:

*"... siendo las 2 de la tarde yo llegué a la notaría y ellos estaban en otra sala, con su abogado, el mismo señor que está ahí presente, los dos, con Ricardo, con un señor Juan Camilo Bermúdez que yo no conocía, no sé de qué estaban hablando porque delante de mí no hablaron nada, me hicieron esperar un rato, al rato salió Ricardo y me dijo ¿Ya?, **él fue el que siempre me puso la cara en el negocio, yo solamente los conocí cuando fui a ver el apartamento y después para firmar.** Ellos salieron, el abogado se fue, yo estaba sentada ahí en un ladito, la señora Cristina me pidió disculpas por el retraso y me dijo que era que ellos sin el aval de su abogado no firmaban nada, yo eso lo vi muy bien y hasta me sentí segura de que el abogado hubiera ido, no sé qué estaban mirando, pasamos donde Jorge Valencia que es protocolista y abogado en la Notaría 19, leímos la escritura que él nos dijo léanla bien que cuando estén de acuerdo la firmen, ellos leyeron, yo leí, estuvimos de acuerdo, firmamos. Don Gonzalo inclusive le dio un abrazo a Ricardo, que disculpara, que **él no sabía que el negocio era con él**, dieron, digamos verbalmente dieron el aval para que él recibiera el dinero, porque **mi negocio en ningún momento fue con ellos**, fue todo con Ricardo Pérez, a través de un comisionista... Jorge fue el que verificó que ellos si fueran los propietarios porque **como yo estaba haciendo el negocio con un tercero** y él en la promesa ya me lo había dejado claro, que él no era el propietario registrado, que era un inmueble que le estaba entrando en un negocio, entonces yo primero puse como condición que verificaran que si fueran las personas propietarias las que me estaban firmando la escritura, ... **el negocio se manejó todo con Ricardo, ellos a mí, solamente firmaron, pero realmente ellos conmigo no tuvieron trato ni de plata ni de precio ni de nada, solamente pasaron a firmar la escritura**, el trato de ellos era con Ricardo Pérez... **180 fue lo que yo acordé con Ricardo Pérez**, los 133 es el avalúo catastral del inmueble ... **yo con ellos no tuve***

*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

***trato, yo le dije a Ricardo si ellos se presentan a firmar es porque, pues, es la única manera de que yo te pago y ellos se presentaron y firmaron y hasta muy cordiales fueron en su momento...”***<sup>28</sup> (Se destaca).

### 5.1.3 Otras pruebas de la ausencia de convenio.

Con relación a los cheques aportados por los demandantes, en los que basan su posición en cuanto al precio convenido, la demandada manifestó desconocerlos, pese a que admitió estar relacionados con otra promesa celebrada entre Ricardo Pérez y Juan Camilo Bermúdez en la que se involucraron los inmuebles objeto de la compraventa<sup>29</sup>.

El testigo Juan Esteban Cardona Aguilar, hijo de los demandantes, manifestó que a su casa acudieron Juan Camilo Bermúdez y Ricardo Pérez Pérez, este último en calidad de comprador del inmueble, quien manifestó que lo compraría en la suma de trescientos millones de pesos a través de unos cheques posfechados que no tuvieron fondos; también señaló que, luego de la venta del inmueble, recibió en su casa a la señora María Eugenia, quien se presentó como la vendedora del apartamento y durante la visita uno de los interesados le preguntó si el inmueble tenía algún problema porque lo estaban vendiendo muy barato en 235 millones de pesos, asunto que llamó su atención, pues supuestamente el apartamento lo habían vendido en 300 millones de pesos<sup>30</sup>.

Dentro de la prueba trasladada obran la promesa de compraventa sobre los inmuebles objeto de análisis, celebrada entre Ricardo Pérez Pérez como promitente vendedor y María Eugenia Vásquez Tamayo como promitente compradora<sup>31</sup>, así como la promesa de compraventa celebrada entre Juan Camilo Bermúdez como promitente vendedor y Ricardo Pérez Pérez como promitente comprador<sup>32</sup>. Ninguno de estos documentos evidencia la voluntad de Isabel Cristina Aguilar y Gonzalo Cardona de prometer en venta sus inmuebles a María Eugenia Vásquez y mucho menos que Ricardo Pérez estuviere facultado para recibir algún pago en su nombre, además de que el precio pactado en la promesa de compraventa con María Eugenia Vásquez fue de 180 millones.

También obra constancia de pago elaborada por Ricardo Pérez Pérez en favor de la María Eugenia Vásquez por la suma de 180 millones de pesos

<sup>28</sup> Ver archivo “Aud. J16CCTO Rdo. 05001310301620160015401”, posteriormente “1. Nov.02.2016”, luego “2016-154 (2)”

<sup>29</sup> Ver documento “0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO”, en este el audio “2. Aud.Junio.19.2018” posteriormente Audio “0500131030152016001480020180619094256” 1 H. 32 min. 18 seg.

<sup>30</sup> Ver archivo “0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO”, en este “3. Aud. Feb.28.2019” y en este “2016-00148-1”.

<sup>31</sup> Ver documento “0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO” y en este “2016-00148 Cdo. 1 fls 108-386” hojas 107-111.

<sup>32</sup> Ver documento “0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO” y en este “2016-00148 Cdo. 1 fls 108-386” hojas 285-296.

“Al servicio de la justicia y de la paz social”

que, se insiste, no coincide con el precio de 300 millones que sostienen los demandantes<sup>33</sup>.

#### 5.1.4 Conclusiones.

Las pruebas referidas permiten inferir que entre las partes no hubo diálogo ni negociación y, menos aún, acuerdo en cuanto al valor de las cosas objeto de compraventa.

Las partes dan cuenta de diferentes montos, el estipulado en la escritura pública (133 millones), el resultado de la sumatoria de los dos cheques que se dicen entregados para pagar a los demandantes (300 millones) y la suma prometida entre Ricardo Pérez y la demandada (180 millones).

No obstante, las versiones de los extremos del litigio, ratifican que entre ellos no hubo verdadera relación negocial, pues nunca discutieron el valor de los bienes y tampoco lo pactaron.

Por el contrario, la intervención de los terceros Juan Camilo Bermúdez, Heliodoro Bernal Joya y principalmente Ricardo Pérez Pérez, impidió que entre las partes hubiere comunicación que condujera a la celebración de un verdadero acuerdo de voluntades pues, mientras los demandantes estaban convencidos de que su negociación era con Ricardo Pérez por valor de 300 millones de pesos, la demandada lo estaba de que su convenio era por valor de 180 millones con el mismo sujeto.

De tal forma, claramente, hubo un objeto precisamente identificado, se trató del apartamento 301 y el parqueadero 4 del Edificio Santa Isabel de la ciudad de Medellín. También hubo una causa negocial, de parte de los demandantes vender los referidos inmuebles y de parte de la demandada comprarlos.

Sin embargo, no confluyeron las partes en cuanto al precio de los inmuebles y ello se debió a que para la celebración del negocio se interpuso Ricardo Pérez con argucias y maniobras que actualmente son objeto de investigación penal y que en el ámbito civil solamente representan la ausencia de una verdadera voluntad que, por encima de haber sido *manifestada* en una escritura pública, ha permitido verificar que no alcanzó el concierto de voluntades en cuanto al valor de la cosa vendida.

Hubo un momento crucial. Los relatos de las partes son coincidentes en cuanto a que solo tuvieron oportunidad de conocerse al momento de la suscripción de la escritura pública y bajo ciertas condiciones de premura

---

<sup>33</sup> Ver documento “2016-00148 Cdo. 1 fls. 108-386” Hoja 86.

*"Al servicio de la justicia y de la paz social"*

y reserva que les impidieron conciencia y seriedad frente a la negociación, particularmente en cuanto al precio.

Mientras a los demandantes se les convenció de que el valor de la compraventa se destinaría a una inversión en un proyecto inmobiliario y por ende los mencionados cheques se entregarían al constructor, a la demandada se le vinculó mediante una promesa de venta cuyo valor aparentemente fue solucionado tras la suscripción de la escritura. Lo cierto es que las partes coinciden en cuanto a que el precio consagrado en la escritura no fue real y mientras que los vendedores creían estar vendiendo por 300 millones, la compradora creía estar adquiriendo por 180 millones, sin que entre ellos se hubiere alcanzado un concilio al respecto.

En consecuencia, está demostrado que en este caso no hubo convenio en cuanto al precio de los bienes objeto de compraventa, elemento de la esencia que compete establecer exclusivamente a los contratantes según el artículo 1864 del Código Civil y, por tanto, no se perfeccionó la compraventa, pues por disposición expresa del artículo 1857 del mismo estatuto, tal acuerdo es indispensable para el nacimiento a la vida jurídica del referido contrato.

En tales condiciones, con fundamento en el artículo 282 del Código General del Proceso y en la postura de la Corte contenida en la Sentencia SC3918-2021<sup>34</sup> y, verificada como está la ausencia de uno del presupuesto axiológico fundamental de la acción resolutoria, a saber, la **existencia** de un contrato bilateral válido, se abre paso para revocar la decisión de primera instancia que estimó configurada la resolución del negocio jurídico objeto de controversia, pues tal acción está precedida del análisis de validez y ésta del examen de existencia, el cual no se superó en este caso.

Ante la constatación de las condiciones de inexistencia del contrato, se procede a definir sus efectos.

## 5.2 Efectos de la inexistencia.

La apariencia del negocio generó efectos fácticos entre las partes, basta apreciar la inscripción de la venta ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Por tanto, es menester determinar las restituciones recíprocas en procura de volver las cosas al estado anterior.

---

<sup>34</sup> "En suma, no se configura el vicio de incongruencia cuando el juzgador de segundo grado analiza la satisfacción de los presupuestos de la pretensión radicada por el demandante, aun cuando estos no sean objeto de reparo en la apelación."



*"Al servicio de la justicia y de la paz social"*

Está acreditado el pago por parte de la demandada de \$20'586.445 el 27 de enero de 2016<sup>35</sup>, por concepto de deuda hipotecaria, tal y como se desprende de la constancia emitida por Coomeva Cooperativa Financiera<sup>36</sup>, asunto que también fue reconocido por los demandantes al contestar la demanda del Juzgado Dieciséis Civil del Circuito<sup>37</sup> y por la demandante Isabel Cristina en su interrogatorio<sup>38</sup>.

Tal prestación debe ser objeto de restitución a la demandada debidamente indexada, fin para el cual se recurre a la fórmula utilizada por la Corte para tales fines<sup>39</sup>:

$$VA = (k) \frac{\text{IPC FINAL (febrero de 2022)}^{40}}{\text{IPC INICIAL (enero de 2016)}}$$
$$VA = (20.586.445) \frac{115,11^{41}}{89.19}$$
$$VA = \$26.569.186$$

En consecuencia, los demandantes deberán reintegrar a la demandada la suma de \$26'569.186, pues con el reconocimiento de la inexistencia, claramente resultan beneficiados con el pago de una obligación que estaba a su cargo. Sin que se reconozca a favor de la pasiva ninguna otra suma porque no se acreditó en el plenario que se hubiere entregado dinero a los demandantes.

Además, se ordenará la cancelación de la anotación de la escritura en el registro de instrumentos públicos de Medellín, respecto de las matrículas inmobiliarias N° 001-958200 y 001-958207 y se oficiará a la Notaría 19 del Círculo de Medellín, a fin de que tome nota de lo pertinente.

No se ordenará la entrega del inmueble a los demandantes, puesto que, conforme lo señaló el juez de primera instancia, en ningún momento se desprendieron de la tenencia material del inmueble, según lo afirmado por ambas partes en el interrogatorio de parte.

Conocedores del trámite de otras causas con base en los mismos hechos, que no se encuentran en firme y que por tanto tampoco condicionan esta decisión, se dispondrá remitir copia de lo decidido al Juzgado Veintidós

<sup>35</sup> Ver documento "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO" y en este "2016-00148 Cdo. 1 fls 108-369" hoja 36.

<sup>36</sup> Ver documento "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO" y en este "2016-00148 Cdo. 1 fls 108-369" hojas 120 y 36.

<sup>37</sup> Ver documento "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO" y en este "2016-00148 Cdo. 1 fls 108-369" hoja 58.

<sup>38</sup> Ver documento "0.0 EXPEDIENTE DIGITALIZADO", en este el audio "2. Aud.Junio.19.2018" posteriormente Audio "0500131030152016001480020180619094256". Min 57. 20 seg.

<sup>39</sup> Ver sentencia SC 002-2021. Radicación 68001-31-03-008-2011-00068-02. 18 de enero de 2021. M.P Luis Alonso Rico Puerta.

<sup>40</sup> El más reciente certificado por el DANE.

<sup>41</sup> Estos índices pueden consultarse en el link <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>.

*"Al servicio de la justicia y de la paz social"*

Penal con Funciones de Conocimiento de Medellín (CUI 05-001-60-00248-2015-08765-00), en donde se adelanta proceso por el delito de estafa agravada en contra de la aquí demandada, en el que por auto del 20 de febrero de 2019 ordenó la suspensión del poder dispositivo de los inmuebles objeto de la venta, para que, en el ámbito de sus funciones, adopte las decisiones que correspondan.

Así mismo se dispondrá remitir copia de la decisión al despacho de la magistrada Piedad Cecilia Vélez Gaviria, en donde cursa el proceso de entrega del tradente al adquirente entre las mismas partes, bajo radicado 05001-31-03-016-2016-00154-01.

### **5.3 Perjuicios patrimoniales.**

Teniendo en cuenta que los perjuicios patrimoniales reclamados por la parte actora derivan del incumplimiento del contrato que será declarado inexistente, no hay lugar a su reconocimiento, dado que la fuente obligacional no nació a la vida jurídica por faltar la manifestación de voluntad frente a uno de sus elementos esenciales, derivándose de allí la improcedencia en la concesión de los perjuicios reclamados.

### **5.4 Síntesis y conclusión.**

El contrato de compraventa se reputa perfecto desde que las partes han convenido en la cosa y el precio. El contrato de venta celebrado entre las partes se torna inexistente, porque no se cumplió con uno de los requisitos para su perfeccionamiento, esto es, el convenio sobre el precio, requisito sine qua non, para el surgimiento del contrato a la vida jurídica.

Colofón de lo expuesto, se revocará la decisión de primera instancia y, conforme la constatación de las condiciones de inexistencia del contrato de compraventa suscrito entre GONZALO CARDONA ARTUNDUAGA e ISABEL CRISTINA AGUILAR RODRÍGUEZ y MARÍA EUGENIA VÁSQUEZ TAMAYO, del 6 de agosto de 2015, contenido en Escritura Pública N° 4704 de la Notaría 19 del Círculo de Medellín, se dispondrán las restituciones mutuas correspondientes y se negarán los perjuicios patrimoniales reclamados.

No habrá condena en costas en vista de que lo resuelto no está contemplado por el artículo 365 del CGP.

Atendiendo las anteriores consideraciones, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

## 6. RESUELVE:

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia proferida en primera instancia dentro del asunto de la referencia, por haberse constatado las condiciones de inexistencia del contrato de compraventa suscrito entre GONZALO CARDONA ARTUNDUAGA e ISABEL CRISTINA AGUILAR RODRÍGUEZ y MARÍA EUGENIA VÁSQUEZ TAMAYO, del 6 de agosto de 2015, contenido en Escritura Pública N° 4704 de la Notaría 19 del Círculo de Medellín.

**SEGUNDO: ORDENAR** a GONZALO CARDONA ARTUNDUAGA e ISABEL CRISTINA AGUILAR RODRIGUEZ que, en el término de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta sentencia, procedan a PAGAR a MARÍA EUGENIA VÁSQUEZ TAMAYO la suma de \$26'569.186.

**TERCERO: ORDENAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur que proceda a CANCELAR las anotaciones N° 7 de los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 001-958207 y 001-958200, con fundamento en lo resuelto. Expídase el oficio correspondiente.

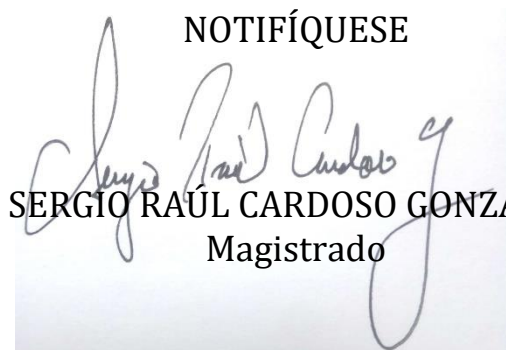
**CUARTO: ORDENAR** a la Notaría 19 del Círculo de Medellín que proceda a tomar nota de lo pertinente en el instrumento referido. Expídase el oficio correspondiente.

**QUINTO: NEGAR** la pretensión de perjuicios patrimoniales.

**SEXTO: NO CONDENAR** en costas.

**SÉPTIMO: DEVOLVER** el expediente al juzgado de origen una vez ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ  
Magistrado



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ  
Magistrado

(Con salvamento de voto)  
JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS  
Magistrado



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN  
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 05001 31 03 015 2016 00148 01

SALVAMENTO DEL VOTO

Reviendo la demanda en referencia, lo que se depreca es la resolución del contrato por incumplimiento (ver folio 21 C 1º expediente digital), argumentándose que la accionada no cumplió lo pactado relacionado con el pago de una obligación hipotecaria (cláusula 5ª escritura), como tampoco solucionó el valor de dos cheques que entregó como parte del precio.

Esa fue la pretensión y el soporte fáctico de la misma, por lo que al haberse probado lo pertinente el *a quo* estimó las pretensiones de la demanda, bajo la *ratio* consistente en que la accionada no pagó el precio, pues no descargó los cheques y dejó de cancelar el crédito hipotecario a lo que se había comprometido.

La demandada apeló presentando como reparos: 1) se pagó el precio lo pactado en el negocio; y, 2) que la demandada es compradora de buena fe y compró lícitamente.

Ese era el debate, es decir, si se probó o no pago; sin embargo, la posición mayoritaria de manera intempestiva y desbordando los límites que impone el artículo 328 del C. G. del P., sorprende a las partes al revocar la sentencia de primera instancia, y en su lugar da por “*constatado las condiciones de inexistencia del contrato de compraventa*”, cuestión que nunca se debatió, con lo que de paso se vulnera el principio de la congruencia.

Y es que la tesis central mayoritaria consiste en que “*no se cumplió con uno de los requisitos para su perfeccionamiento, esto es, el convenio sobre el precio*”, es alejada de la realidad, pues el hecho que hubiera discordancia entre lo establecido en la Escritura (artículos 243, 257 C. G. del P.), con las versiones *a posteriori* de cada una de las partes contractuales, no implica que no hubiera precio, sino, desacuerdo pero de cara al proceso, por lo que era menester desvirtuar el del acto escritural, y si ello no sucedió, el mismo era el llamado a considerarse, tal como lo dejan en claro los artículos 34 y 90 del Decreto 960 de 1970.

Del artículo 1864 del C.C., “*El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes.*”, donde en el caso en estudio, se itera, está en la escritura de marras, donde el conocimiento personal que tuvieran entre sí las partes contractuales, resulta irrelevante ante la intermediación que las acercó para el negocio.

Ahora, pasando al tema de la inexistencia, insisto, declaratoria no pedida ni debatida en las presentes, ciertamente a pesar que el código civil no la consagra (el de Comercio sí lo hace en su artículo 898), la jurisprudencia se ha referido sobre el particular, tal como es en la sentencia fundacional de 1936 (Ver Corte Suprema de Justicia, Gaceta Judicial XLII, 10 de abril de 1936), en la que se dejó en claro que no debe confundirse el acto inexistente con el nulo, pues el acto inexistente no produce efectos jurídicos; entonces, ¿cómo se puede decir que no tuvo efectos jurídicos un acto del que se ordena cancelar las anotaciones registrales realizadas respecto al mismo?

Es que se insiste, precio hubo como era el plasmado en la escritura suscrita entre las partes, medio probatorio que era necesario que decayera en ese sentido para llegarse a admitir la tesis mayoritaria, es decir, la consistente en que no hubo precio.

Y es que resulta irónico que se ordene a los demandantes “*reintegrar a la demandada la suma de \$26’569.186*” (suma esta actualizada), que precisamente y según la cláusula 5ª de la Escritura Pública 4704 corrida en la Notaría 19 del Círculo de Medellín hacía parte del precio<sup>1</sup>. Entonces, ¿si no hubo precio, cómo es que se ordena devolver parte del mismo?

---

<sup>1</sup> También hay que ver las facturas notariales que dan cuenta del precio de la venta, lo que precisamente genera la liquidación de los correspondientes derechos.

En conclusión, la solución del asunto debió presentarse dentro de los criterios del artículo 1930 del C.C., mas no con la aplicación de una figura que aparte de no tener sustento normativo, en las presentes jamás fue invocada.

Con el mayor respeto, cordialmente:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bohórquez Vidueñas', is centered above the printed name.

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado