

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. Sala Civil

Magistrado sustanciador:
MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ

Bogotá D.C., quince (15) de agosto de dos mil veinticinco (2025)

Ref. Proceso verbal no. 110013103047202000360 01

Se deciden los recursos de apelación que las partes interpusieron contra la sentencia de 28 de octubre de 2024, aclarada por auto del 26 de febrero de 2025, proferida por el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso de la referencia.

RESEÑA DEL LITIGIO Y DEL PROCESO

1. Raquel Reyes, Diego Felipe y Juliana Andrea Navarro Reyes demandaron a Interglobal U.S. y a su representante legal, Esteban Gaspar Ojeda Moncayo, para que se declare resuelto, por incumplimiento, el contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellos el 5 de julio de 2019, junto con su otrosí de 18 de octubre siguiente, sobre el inmueble con matrícula No. 156-0039769, ubicado en la vereda Sabaneta del municipio La Vega (Cund.), denominado finca “San Rafael” o el “Gran Chaparral”. También pidieron que se les condene a restituir el inmueble, pagar los frutos civiles y reconocer la pérdida de la suma entregada como arras.

Para soportar su demanda relataron los pormenores de la promesa, en la que se acordó como precio del bien la suma de \$738.000.000, de los cuales se entregaron \$62.000.000 el día en que fue suscrita; el saldo sería pagado en dos contados de \$338.000.000 cada uno, los días 26 de agosto y 26 de septiembre de 2019, que el promitente comprador no satisfizo, pese a que los promitentes vendedores entregaron el inmueble el 5 de julio de 2019.

En principio, las partes se comprometieron a suscribir la escritura pública el 20 de octubre de 2019, a las 12:30 p.m., en la Notaría 15 de Bogotá; no obstante, debido a la falta de pago del precio decidieron ajustar un otrosí al contrato de promesa, el 18 de octubre del mismo año, para modificar las cláusulas tercera y quinta, conforme a las cuales (a) el remanente del precio se pagaría en tres cuotas por valores de \$100.000.000 (5 de noviembre de 2019), \$238.000.000 (25 de noviembre de 2019) y \$338.000.000 (13 de diciembre de 2019), reconociendo unos montos adicionales por intereses (\$9.760.000, \$7.380.000 y \$7.042.000, respectivamente) –sumas que serían garantizadas con pagarés–, y (b) la escritura se otorgaría el 13 de diciembre de 2019, a la misma hora y ante el mismo fedatario aludido, fecha en la que ellos comparecieron, pero no la parte demandada, que explota la finca con actividades turísticas de “glamping”¹.

2. Los demandados se opusieron a las pretensiones y formularon las defensas que denominaron “cumplimiento... al contrato de promesa de compraventa de fecha 5 de julio de 2019 y de sus otrosíes de fechas 9 y 18 de octubre de 2019”, “precio injusto del inmueble prometido en venta”, “falta de determinación e identificación del inmueble”, “mala fe de los promitentes vendedores”, “cobro de lo no debido” y “enriquecimiento sin causa”².

3. También interpusieron demanda de reconvención contra los promitentes vendedores, en la que solicitaron declarar la rescisión por lesión enorme del contrato de promesa; en subsidio la nulidad absoluta, porque el bien no se identificó por sus linderos y extensión, y de no proceder las anteriores, reconocer la inexistencia³.

El fundamento de esa demanda radicó en la indebida identificación de la finca, pues los linderos referidos en el documento “no coinciden ni en su cabida superficiaria, como tampoco en la alinderación del inmueble a ellos prometido”⁴, por lo que no hay claridad ni precisión en su determinación; resaltaron que la extensión del predio es de 2 hectáreas y 3.043 m², pero el acuerdo menciona 6 hectáreas y 7.043 m². Por eso el precio no corresponde a lo que se prometió vender.

¹ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 01, págs. 117-123.

² 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 07.

³ 001Primera Instancia. 02DemandaReconvención. Pdf. 01 y 14.

⁴ 001Primera Instancia. 02DemandaReconvención. Pdf. 14, pág. 6.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La jueza negó las pretensiones de las dos demandas y, en su lugar, (i) declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa junto con su otrosí, (ii) le ordenó al señor Ojeda restituir el predio a los demandantes, quienes deberán pagarle los \$62.000.000 recibidos, indexados, y (iii) negó el reconocimiento de mejoras y frutos civiles, por carecer de prueba.

La jueza se amparó en las escrituras públicas y el dictamen pericial, para concluir que la promesa, aunque refirió la matrícula del predio (156–39769), su extensión aproximada (6 Hectáreas y 7.043,00 m²) y que la venta se haría como cuerpo cierto, omitió precisar los linderos de manera correcta porque la cabida superficiaria prometida no correspondía con la realidad, pues de los impuestos prediales Nos. 2018005903, 2019004806 y 202001118019 se desprendía que la finca constaba de tres (3) hectáreas y 6.661 m², junto con un área construida de 471 m², mientras que la peritación reveló que el área real del inmueble es de 23.043 m², equivalentes a 2 hectáreas y 3.043 m².

EL RECURSO DE APELACIÓN

Los demandados iniciales pidieron revocar parcialmente la sentencia, con el fin de (i) precisar la forma como se indexó la suma a restituir, (ii) imponer condena al pago de intereses y (iii) reconocer las mejoras realizadas en la finca.

Los demandantes primigenios adhirieron a la apelación por tres motivos basilares: (i) exceso ritual en la determinación de la cosa prometida en venta, pues se transcribieron sus linderos, precisó el área y cabida e identificó con su nombre, ubicación, número de matrícula y cédula catastral, (ii) si el predio existe y fue entregado al promitente comprador, es procedente declarar el incumplimiento de la promesa porque no asistió a la notaría para perfeccionar la compraventa, amén de que no pagó el saldo del precio, y (iii) condenar al pago de los frutos civiles reclamados, estimados bajo juramento, sin objeción alguna durante su traslado.

CONSIDERACIONES

1. No se discute que "[la] promesa de celebrar un contrato no produce obligación", a menos que reúna, de manera concurrente, los requisitos establecidos en el artículo 1611 del Código Civil (Ley 153 de 1887, art. 89), es decir, que (i) conste por escrito; (ii) el negocio al que se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 de la misma codificación; (iii) contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse y (iv) se determine de tal suerte el contrato prometido que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Sobre el último de ellos, la Corte Suprema de Justicia ha puntualizado:

En punto del cuarto presupuesto, es decir, el que ordena que «(...) *se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales*», este impone a los contratantes la obligatoriedad de fijar los elementos indispensables del contrato que va a celebrarse. Esto es, al tratarse de una compraventa, deben quedar determinados -o, al menos, ser determinables- el precio y la cosa prometida en venta. Y, para efectos de identificar el objeto del contrato, cuando este corresponda a un inmueble, se tiene previsto que la forma de hacerlo es a través de la mención de su ubicación o linderos. O, cuando menos, con la referencia a cualquier dato que permita la cabal identificación del predio prometido en venta. Ello, según lo exigido en el artículo 31 del Decreto 960 de 1970 y el canon 2.2.6.1.2.1.11. del Decreto 1069 de 2015. Siendo que, *«tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente»* (G. J., T. CLXXX, pág. 226).⁵ (se subraya)

En esa tarea de identificar el inmueble objeto del contrato prometido, la jurisprudencia de la misma corporación ha puesto especial énfasis en la determinación de sus linderos,

Es así como la Corte en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que “como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...) En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro.” (CLXXX - 2419 página 226).⁶ (se subraya)

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencia SC313 del 5 de octubre de 2023.

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencia del 24 de junio de 2005. Expediente 1999-01213-01. En el mismo sentido, en sentencia del 24 de agosto de 1961 había precisado: "La validez o eficacia de una promesa de contrato, en los términos del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, fuera de la solemnidad de constar por escrito, exige, entre otros requisitos, que el contrato prometido se

En últimas, lo que el legislador exige es que no haya ninguna duda sobre el bien que se promete vender y comprar, de forma tal –es medular– que no pueda confundirse con otro, pues tamaña falencia provocaría incertidumbre en el negocio prometido, uno de cuyos requisitos esenciales es, precisamente, que recaiga sobre una cosa que debe existir (CC., arts. 1857, 1866 y 1870) y, desde luego, tener una correcta identificación, al punto que, según las normas notariales, “[los] inmuebles que sean objeto de enajenación (...) se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieran; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos” (Decreto 960 de 1970, art. 31), requerimiento que también impone la ley registral, cuyo artículo 16 precisa que “[no] procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad” (Ley 1579 de 2012). Se trata, pues, de no dejar el contrato prometido supeditado, además del otorgamiento de la escritura pública, a la indagación de los rasgos y características que identifican el bien.

La exigencia que se comenta no se cumple refiriendo cualesquiera linderos, sino los que corresponden al inmueble prometido en venta, para que quede plena y cabalmente identificado. Veamos algunos casos patológicos: (a) en sentencia de 30 de octubre de 2001, la Corte Suprema de Justicia casó un fallo de Tribunal porque "la determinación del bien prometido en venta"⁷ era deficiente, "pues se imponía hacer una determinación exacta en la medida en que la sociedad vendedora se reservaba para sí el dominio de la primera y las tres últimas plantas, siendo menester, por lo menos, dejar delimitado en los términos que las normas legales exigen cuando el acto debe constar en escritura pública, la parte del inmueble de cuyo dominio proyectaba desprenderse la vendedora"⁸; (b) en

determine de tal suerte "que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales".

La doctrina y la jurisprudencia han interpretado esta norma, en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre la venta de un inmueble, como cuerpo cierto, este se debe determinar o especificar por los linderos que lo distingan de cualquiera otro, y cuando se refiere a una cuota o porción de otro de' mayor extensión, debe también individualizarse este en la misma forma, es decir, por su alinderación." (se subraya)

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencia del 30 de octubre de 2001. Expediente 6849.

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencia del 30 de octubre de 2001. Expediente 6849.

la sentencia STC8181 de 2015, aunque la promesa incorporaba unos linderos del lote de terreno prometido en venta, la Corte negó el amparo solicitado tras considerar que la decisión del Tribunal que declaró la nulidad absoluta del negocio jurídico por no fijarse los linderos del predio de mayor extensión, tenía un sustento objetivo, "resultado del examen de la legislación aplicable y el caudal probatorio aportado"⁹.

En síntesis, tratándose de promesas de compraventa de bienes inmuebles, su cabal y apropiada identificación no es cuestión de poca monta porque, se insiste, el contrato prometido debe quedar determinado “de tal suerte..., que para perfeccionarlo solo falte (n) ... las formalidades legales” (Ley 153 de 1887., art. 89), específicamente la extensión de la escritura pública. Por eso, de fallar ese presupuesto, la promesa será nula, ya que "cuando la norma expresa que «*no produce obligación alguna*» está haciendo referencia a dicha sanción, establecida además en el artículo 1741 *ejusdem*, para aquellos actos o contratos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para su valor, en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las partes"¹⁰.

2. En el caso que ocupa la atención de la Sala y con los límites que –en materia de competencia– establecen los artículos 320 y 328 del CGP, corresponde verificar si el contrato de promesa ajustado por las partes es nulo o válido; de ser lo primero, como fue sentenciado, caerá en el vacío la protesta relativa al incumplimiento de las obligaciones porque esta pretensión presupone la validez del negocio jurídico. Sólo tras ese escrutinio podrán examinarse los reclamos relativos a las restituciones mutuas.

Pues bien, el punto central de la discusión se remite a la identificación de la finca que las partes se prometieron vender y comprar, pues los promitentes vendedores aseguran que la determinaron con la mención de la matrícula, el área, la cédula catastral y los linderos; además, la entregaron a los demandados, quienes, por su lado, alegaron que la cabida o extensión superficiaria “es ostensiblemente menor a la señalada allí” y “tampoco los

⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencia STC8181 del 25 de junio de 2015.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencia SC5690 del 19 de diciembre de 2018.

linderos que identifican el inmueble – lote de terreno prometido en venta permiten su clara y precisa determinación”¹¹.

La solución a esa controversia comienza por reconocer que el contrato en cuestión precisa que la venta se haría como “cuerpo cierto”, que el bien tenía una extensión de seis hectáreas y siete mil cuarenta y tres metros cuadrados (6 H, 7.034 mts), comprendido en unos linderos especiales que se refirieron, cuya matrícula inmobiliaria es la No. 156-0039769 de la Oficina de Registro de Facatativá y su cédula catastral la No. 00-02-0002-0037-000. Sin embargo, el dictamen pericial rendido por el ingeniero Cristian Enrique Mora Cortés concluyó lo siguiente:

Teniendo en cuenta la información analizada para la construcción de este documento, se determinó que el predio vendido o los linderos consignados en el documento de compra venta, no tienen una realidad física verificable, lo anterior teniendo en cuenta que lo plasmado en la compra venta difiere con la realidad de campo. En consecuencia, podemos concluir que el inmueble objeto de dictamen pericial conforme los trabajos realizados por este auxiliar de la justicia, teniendo en cuenta la visita de campo, la documentación leída y analizados tales como escrituras, planos, folios de matrícula inmobiliaria, etc. utilizando las metodologías y procedimientos técnicos de la ingeniería topográfica, nos permiten concluir que el predio objeto de litigio del proceso reseñado, no corresponde en área y linderos con el establecido a través del presente dictamen de esta experticia.¹² (se subraya)

Este hallazgo fue explicado por el perito durante la audiencia, en los siguientes términos: "cuando nosotros hicimos el levantamiento evidenciamos que había unas, digamos que partes de las zonas que ellos reconocían como parte del predio, sí, como dentro de su predio, [que] ya estaban reconocidas dentro del catastro como partes de otro predio, porque así era la realidad, digamos anterior"¹³; y agregó: “en este caso, estos linderos y esta redacción, además de tener un error, no permiten ser verificados o ser, digamos que, plasmados o chequeados en campo con respecto a la realidad, sí, o sea, por eso es que no se puede. Por eso es que decimos como que el predio no existe, porque realmente esa porción de tierra que está expresada en esos linderos o en lo que estaba en la compraventa no pudo ser verificada”¹⁴.

¹¹ 001Primera Instancia. 02DemandaReconvención. Pdf. 14, pág. 6.

¹² 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 52, pág. 21. Dictamen pericial.

¹³ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Arch. en video 71, minuto: 2:10:45.

¹⁴ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Arch. en video 71, minuto: 2:19:12.

Y para decir verdad, las escrituras públicas aportadas respaldan esa conclusión, como pasa a explicarse:

a. Mediante escritura pública No. 382 de 26 de octubre de 1971, el señor Aquilino Castañeda Murillo dio, a título de donación, varios lotes de terreno en favor de sus hijos, entre ellos uno de 9 hectáreas y 6.000 metros, “marcado en el plano de partición con el número tres (3)”, que fue adjudicado a Jorge Aquilino Castañeda Matiz¹⁵. Este acto, junto con la reserva de usufructo a favor del donante, fueron inscritos en las anotaciones No. 001 y No. 002 del folio de matrícula No. 156-19924 de la Oficina de Registro de Facatativá¹⁶, correspondiente a la “Finca San Rafael”. Los siguientes son sus linderos, que también figuran en la descripción de dicho folio:

Desde el mojón marcado con el número uno (1) sobre la zona derecha de la carretera a Bogotá, se sigue en dirección noroeste, en colindancia con el lote número cuatro (4) hasta encontrar el mojón número dos (2) a ciento cincuenta y tres metros (153 M); de aquí se vuelve a la derecha de travesía en recta de trescientos dieciocho metros, en colindancia con el lote número dos (2) pasando por el mojón J., antes de la quebrada, quebrada, hasta encontrar el mojón de letra A.—en colindancia con terrenos de Carlos Sánchez; de aquí se vuelve a la derecha, bajando por las colindancias de Carlos Sánchez y Efraín Bernal, hasta encontrar la carretera; de aquí se sigue de aquí se sigue por la zona de la carretera – hacia Bogotá hasta encontrar el mojón número uno (1) o punto de partida.¹⁷

b. El 1 de agosto de 1984 se autorizó la escritura pública No. 1435, en la que consta que Jorge Aquilino Castañeda Matiz transfirió, a “título de venta real y efectiva”, a favor de Carlos Arturo Sanmartín Sánchez, “la propiedad, dominio y posesión de un lote de terreno que hace parte de uno de mayor extensión denominado San Rafael”, con una extensión de “siete (7) hectáreas”, que forma parte del plano No. 3, comprendido dentro de los siguientes linderos:

"[partiendo] del mojón marcado con el número uno (1) sobre la zona derecha de la carretera a Bogotá, se sigue por esta zona hasta encontrar el mojón número dos (2) en extensión –de ciento cuarenta y nueve metros (149.00 mts), de aquí se vuelve hacia la derecha y en línea recta hasta encontrar el mojón número tres (3) en colindancia con terrenos del VENDEDOR, de aquí en línea recta al mojón número cuatro (4), de aquí en línea recta al mojón marcado con el número cinco (5) de aquí se vuelve en recta al mojón número seis (6) en piedra natural, de aquí se vuelve a la derecha en línea recta al mojón

¹⁵ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 30, págs. 1-8.

¹⁶ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 32.

¹⁷ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 30, págs. 5 y 6.

número siete (7) marcado en piedra natural, de aquí se vuelve a la izquierda y en línea recta hasta encontrar el mojón marcado con el número ocho (8), colindando en el trayecto desde el mojón número tres (3) con predios del VENDEDOR, de aquí se vuelve a la derecha de travesía en recta en colindancia con terrenos del COMPRADOR pasando por el mojón “J” antes de la quebrada, hasta encontrar el mojón de la letra “A”, en colindancia con terrenos de CARLOS SANCHEZ, de aquí se vuelve a la derecha bajando por los colindancias de CARLOS SANCHEZ y EFRAÍN BERNAL, camino rural de por medio, hasta encontrar el mojón número uno (1) situado en la margen derecha de la carretera a Bogotá y punto de partida”¹⁸.

Se trata, entonces, de una venta parcial que fue registrada en la anotación No. 006 del folio de matrícula 156-19924 del predio de mayor extensión¹⁹, dio lugar a la apertura del folio No. 156-29483 para el lote vendido, conservando la parte restante el nombre "San Rafael", con una extensión de aproximadamente dos hectáreas y seis mil metros (2H y 6.000.00 mts.), con la siguiente linderación:

"[desde] el mojón marcado con el número uno (1) sobre la zona derecha de la carretera a Bogotá, se sigue en dirección noroeste, en colindancia con el lote número cuatro (4) hasta encontrar el mojón número dos (2) a ciento cincuenta y tres metros (153.00 mts), de aquí se vuelve de travesía hasta encontrar el mojón número ocho (8), de aquí se vuelve a la derecha a encontrar el mojón número siete (7) marcado en piedra natural, de aquí en recta al mojón número seis (6) en piedra natural, de aquí en recta al mojón número cinco (5), de aquí en recta al mojón número cuatro (4), de aquí se sigue en recta hasta encontrar el mojón número tres (3), de aquí se vuelve a la derecha en recta hasta encontrar el mojón número dos (2), sobre la carretera hacia Bogotá; de aquí se sigue por la zona de la carretera a Bogotá hasta encontrar el mojón marcado con el número uno (1) ó punto de partida”²⁰.

c. El 30 de octubre de 1987, mediante la escritura pública No 1974, Jorge Aquilino Castañeda Matiz²¹ vendió “el derecho de dominio y posesión” a Dagoberto Duque Celis sobre un “lote de terreno” de aproximadamente siete (7) hectáreas que hacía parte de uno de mayor extensión llamado "San Rafael", determinado con estos linderos:

"[partiendo] del mojón marcado con el número uno (1), que está situado sobre la zona derecha de la carretera a Bogotá, se sigue en dirección noroeste, en colindancia con el lote número cuatro (4), hasta encontrar el mojón número dos (2) a ciento cincuenta y tres metros (153), de aquí se vuelve de travesía hasta encontrar el mojón número ocho (8), de aquí se vuelve a la derecha a encontrar el mojón número siete (7), marcado en piedra natural, de aquí en recta al mojón número seis (6), en piedra natural, de aquí en recta al

¹⁸ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 30, págs. 13 y 14.

¹⁹ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 32.

²⁰ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 30, págs. 14 y 21.

²¹ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 30, pág. 31. Aunque en la primera página de la escritura No. 174 del 30 de octubre de 1987 se menciona como vendedor al señor Jorge Aquilino Castañeda Murillo, el instrumento lo firma el señor "Jorge Aquilino Castañeda Matiz".

mojón número cinco (5), de aquí en recta al mojón número cuatro (4), de aquí se sigue en recta hasta encontrar el mojón número tres (3), de aquí se vuelve a la derecha en recta, hasta encontrar el mojón número dos (2), sobre la carretera a Bogotá; de aquí se sigue por la zona de la carretera a Bogotá, hasta encontrar el mojón con el número uno (1), punto de partida y encierra"²².

Destaquemos que en esa escritura hubo un error en la referencia a la extensión del predio, pues se apuntaron 7 hectáreas aproximadas, pese a que la real eran 2 hectáreas y 6.000.00 mts., pero en los linderos sí hubo exactitud puesto que tienen correspondencia con los consignados en la escritura No. 1435 de 1 de agosto de 1984, para la parte restante que el señor Jorge Aquilino Castañeda conservó bajo su dominio. Esa venta dio lugar a la apertura de la matrícula 156-39769²³, con la cual se identificaría en adelante el predio comprado por el señor Duque, quien declaró que desde ese momento el predio adquirido se denominaría "Gran Chaparral", para "todos los efectos legales"²⁴.

d. Más adelante, según la anotación No. 005 de la matrícula creada (156-39769), Raquel Reyes de Navarro y Elsa Mora de Moreno adquirieron el bien por adjudicación en remate que hizo el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facativá²⁵. Conforme a la anotación No. 007 de ese nuevo folio, las adjudicatarias le vendieron 2.957 m2 al Instituto Nacional de Vías en marzo de 1997 y, de acuerdo con la nota No. 008, el 50% del bien fue transferido al señor Orlando de Jesús Moreno Millán, como resultado de la liquidación de la sociedad conyugal que tenía con la señora Elsa Mora de Moreno, en enero del año 2000²⁶.

La escritura pública No. 35 del 18 de enero de 2000, otorgada por el señor Moreno y la señora Mora, se autorizó para aclarar los linderos del predio, dada la venta parcial al INVIAS, quedando de la siguiente forma, para una extensión de 6 hectáreas y 7.043 m2:

"[partiendo] del mojón marcado con el número (1) que está situado sobre la zona derecha de la carretera Bogotá. Se sigue en dirección noroeste en colindancia con el lote número cuatro (4) hasta encontrar el mojón número dos (2), a ciento cincuenta y tres metros (153 mts), de aquí se vuelve en travesía hasta encontrar el mojón número ocho (8), de aquí en

²² 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 30, págs. 31 y 32.

²³ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 01, pág. 54.

²⁴ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 30, pág. 33.

²⁵ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 01, págs. 55 y 68.

²⁶ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 01, págs. 55 y 56.

recta al mojón número siete (7), en piedra natural de aquí al mojón número seis (6), piedra natural de aquí en recta al mojón número seis (6) de aquí al mojón número cuatro (4) de aquí se sigue en recta hasta encontrar el mojón número tres (3), de aquí si se vuelve a la derecha en recta a encontrar el mojón número dos (2), sobre la carretera Bogotá, de aquí se sigue en longitud de trescientos sesenta y seis metros con sesenta centímetros (366.60 mtrs), por la zona de la vía de la Nación – Instituto Nacional de Vías que va a Bogotá hasta encontrar el mojón número uno (1) de partida y encierra”²⁷.

Obsérvese que los otorgantes insistieron en que el predio tenía 6 hectáreas y 7.043 m2, pero los linderos, en realidad, corresponden a la parte restante del lote “San Rafael”, tras la venta que Jorge Aquilino Castañeda le hizo a Carlos Arturo Sanmartín, y que aquel le transfirió -años después- a Dagoberto Duque; es más, los linderos son prácticamente los mismos, con la sola modificación que generó la colindancia con la zona vendida al INVÍAS.

Resaltemos también que hubo error en el nombre del predio, denominado “El Gran Chaparral” desde que Dagoberto Duque se hizo a su dominio.

f. El 1º de noviembre de 2000, el notario 15 de Bogotá autorizó la escritura pública No. 1997, por medio de la cual los aquí demandantes, Diego Felipe y Juliana Andrea Navarro Reyes, adquirieron del señor Moreno Millán el 50% de la finca "San Rafael" o "El Gran Chaparral", cuya "cabida superficiaria aproximada" era de “seis hectáreas y siete mil cuarenta y tres metros cuadrados (6 Hts y 7.043.00 mts2)”, con matrícula No. 156-0039569 y cédula catastral 00-02-002-0090²⁸, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:

“[partiendo] del mojón marcado con el número (1) que está situado sobre la zona derecha de la carretera Bogotá se sigue en dirección noroeste en colindancia con el lote número cuatro (4) hasta encontrar el mojón número dos (2) a ciento cincuenta y tres metros (153.00 Mts); de aquí se vuelve en travesía hasta encontrar el mojón número ocho (8), de aquí en recta al mojón número siete (7), en piedra natural; de aquí al mojón número seis (6), piedra natural, de aquí en recta al mojón número seis (6), de aquí al mojón número cuatro (4), de aquí se sigue en línea recta hasta encontrar el mojón número tres (3), de aquí se vuelve a la derecha en línea recta a encontrar el mojón número dos (2), sobre la carretera Bogotá, de aquí se sigue en longitud de trescientos sesenta y seis metros con sesenta centímetros (366.60 Mts), por la zona de la vía de la Nación – Instituto Nacional de Vías que va a Santafé de Bogotá hasta encontrar el mojón número uno (1) punto de partida y encierra”²⁹.

²⁷ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 30, págs. 42 y 43.

²⁸ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 01, págs. 60 y 61.

²⁹ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 01, págs.59 y 60.

g. Llegamos así a la promesa de compraventa, celebrada el 5 de julio de 2019. En ella se transcribieron los datos de extensión y linderos que traían las escrituras públicas 35 de 18 de enero de 2000 y 1997 de 1º de noviembre de ese mismo año³⁰. Sobra reiterarlos. En ese documento reafirmaron que su matrícula era la No. 156-0039769, pero aseveraron que la cédula catastral era la No. 00-02-0002-0037-000. El otrosí ajustado el 18 de octubre siguiente no modificó esos datos, ni la identificación del bien.

Por su importancia en la identificación del predio que se prometió vender, la Sala destaca que, según el perito, “la línea inicial o principal de los linderos, la cual está comprendida entre los mojones 1 y 2 con distancias de 149 metros (Predio 7 ha) y 153 metros (Área remanente), es la misma línea, lo que impide definir un área independiente para cada polígono, por tratarse de la misma línea con la misma dirección que obliga a que las dos áreas se encuentren compartiendo el mismo espacio o sea un mismo predio con áreas diferentes”³¹. El siguiente cuadro, elaborado con base en la escritura No. 1435 de 1984, recapitula los linderos hasta el momento de la venta que el señor Moreno Millán le hizo a Diego Felipe y Juliana Andrea Navarro, y da cuenta de que, en efecto, el primer lindero descrito es el mismo para el predio originario, la fracción vendida y el lote restante³², presentando dicho traslape:

Lote mayor extensión 9 hts y 6.000 m2	Lote vendido 7 hectáreas	Lote restante 2 hectáreas y 6.000 mts.
<u>“Desde el mojón marcado con el número uno (1) sobre la zona derecha de la carretera a Bogotá, se sigue en dirección Noroeste en colindancia con el lote número cuatro (4) hasta encontrar el mojón número dos (2) a ciento cincuenta y tres metros (153.00 mts), de aquí se vuelve a la derecha de travesía en recta de trescientos diez y otro</u>	<u>“Partiendo del mojón marcado con el número uno (1) sobre la zona derecha de la carretera a Bogotá, se sigue por esta zona hasta encontrar el mojón número dos (2) en extensión –de ciento cuarenta y nueve metros (149.00 mts), de aquí se vuelve hacia la derecha y en línea recta hasta encontrar el mojón número tres (3) en colindancia con terrenos del VENDEDOR, de aquí en línea recta al mojón número cuatro (4), de aquí en línea recta al mojón marcado con el número cinco (5) de aquí se vuelve en recta al mojón número seis (6) en piedra</u>	<u>“Desde el mojón marcado con el número uno (1) sobre la zona derecha de la carretera a Bogotá, se sigue en dirección noroeste, en colindancia con el lote número cuatro (4) hasta encontrar el mojón número dos (2) a ciento cincuenta y tres metros (153.00 mts), de aquí se vuelve de travesía hasta encontrar el mojón número ocho (8), de aquí se</u>

³⁰ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 01, págs. 67 y 68.

³¹ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 52, pág. 20.

³² 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 30, págs. 9 a 28.

metros (318.00 mts) en colindancia con el lote número dos (2) pasando por el mojón "J" antes de la quebrada, hasta encontrar el mojón de la letra "A", en colindancia con terrenos de CARLOS SANCHEZ, de aquí se vuelve a la derecha, bajando por las colindaciones de CARLOS SANCHEZ y EFRAIN BERNAL, hasta encontrar la carretera; de aquí se sigue por la zona de la carretera hacia Bogotá hasta encontrar el mojón número uno (1) ó punto de partida". (Se subraya)	natural, de aquí se vuelve a la derecha en línea recta al mojón número siete (7) marcado en piedra natural, de aquí se vuelve a la izquierda y en línea recta hasta encontrar el mojón marcado con el número ocho (8), colindando en el trayecto desde el mojón número tres (3) con predios del VENDEDOR, de aquí se vuelve a la derecha de travesía en recta en colindancia con terrenos del COMPRADOR pasando por el mojón "J" antes de la quebrada, hasta encontrar el mojón de la letra "A", en colindancia con terrenos de CARLOS SANCHEZ, de aquí se vuelve a la derecha bajando por los colindancias de CARLOS SANCHEZ y EFRAÍN BERNAL, camino rural de por medio, hasta encontrar el mojón número uno (1) situado en la margen derecha de la carretera a Bogotá y punto de partida." (Se subraya)	vuelve a la derecha a encontrar el mojón número siete (7) marcado en piedra natural, de aquí en recta al mojón número seis (6) en piedra natural, de aquí en recta al mojón número cinco (5), de aquí en recta al mojón número cuatro (4), de aquí se sigue en recta hasta encontrar el mojón número tres (3), de aquí se vuelve a la derecha en recta hasta encontrar el mojón número dos (2), sobre la carretera hacia Bogotá; de aquí se sigue por la zona de la carretera a Bogotá hasta encontrar el mojón marcado con el número uno (1) o punto de partida." (Se subraya)
--	---	---

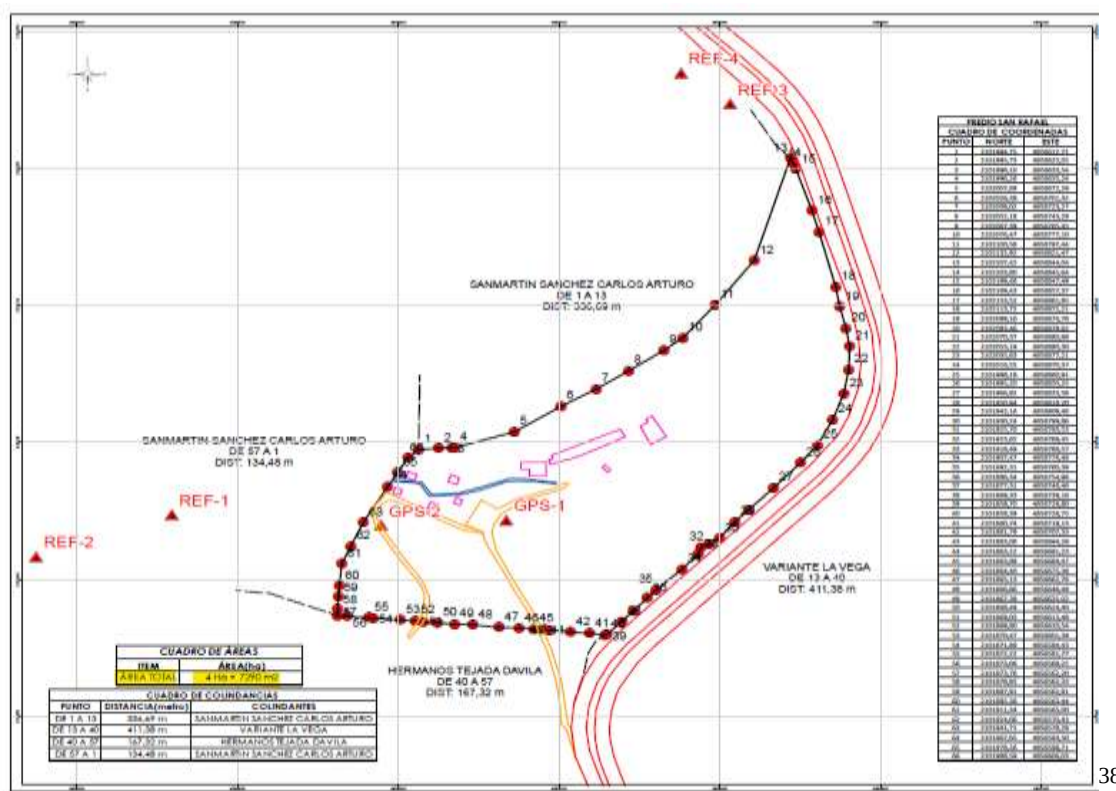
La siguiente imagen, aportada por el perito con fundamento en los linderos consignados en las escrituras que revisó (Nos. 382 de 1971, 1435 de 1984, 1974 de 1987 y 35 de 2000), "el polígono de venta de 7 hectáreas" (en color rojo) y "el polígono remanente al predio Lote Numero 3 de área inicial 9 hectáreas 6000 m2, que luego de la venta tendría 2 ha 6000 m2" (en color azul), evidencia el traslape:



33

33 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 52, pág. 20.

Nótese que “la línea inicial o principal de los linderos (...) comprendida entre los mojones 1 y 2 con distancias de 149 metros (Predio 7 ha) y 153 metros (área remanente), es la misma línea, lo que impide definir un área independiente para cada polígono”³⁴. Cual si fuera poco, cuando al perito se le preguntó “qué área encontró en ese predio, que es objeto de la promesa”, respondió: “el área levantada fueron 4 hectáreas, 7.290 M2”³⁵; y a la pregunta: “con base en la documentación que se le allegó para que hiciera el trabajo de experticia ¿correspondería o no correspondería a lo que está plasmado en la promesa de compraventa?”, manifestó: “no corresponde”³⁶. Más aún, el dictamen incluyó un levantamiento “topográfico... y geográfico que permitirá determinar el área realmente entregada al comprador”³⁷, que arrojó la siguiente imagen:

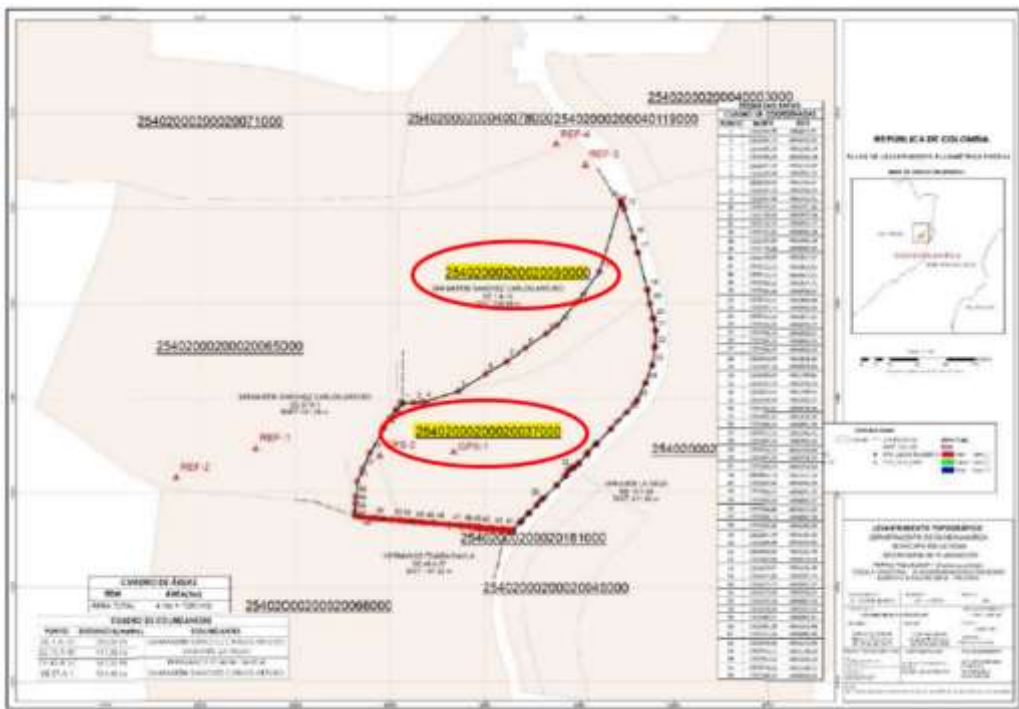


Más allá de la confusión que genera la imagen en cuanto al predio prometido, el experto, en todo caso, no precisó los linderos, pero sí dio cuenta del traslapamiento al que se hizo referencia.

34 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 01, pág. 67.
35 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Arch. en video 71, minuto: 2:29:48.
36 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Arch. en video 71, minuto: 2:30:00.
37 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 52, pág. 11.
38 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 52, págs. 17 y 23. La parte resaltada en amarillo es para efectos de ilustración.

De lo expuesto se concluye que no existe claridad sobre los linderos del inmueble que las partes se prometieron vender y comprar. Es que ni siquiera se hizo mención de los puntos cardinales.

Esa indeterminación sube de tono si se repara en que tampoco quedó clara la cédula catastral, que en la escritura No. 1997 de 1º de noviembre de 2000 se dijo que era la No. 00-02-002-0090, mientras que en la promesa se mencionó la No. 00-02-0002-0037-000 (siendo esta última la precisa conforme la experticia³⁹), lo que, según el dictamen pericial, daría cuenta de dos inmuebles colindantes:



Cual si fuera poco, la promesa se refiere al predio “San Rafael” o “Gran Chaparral” introduciendo un elemento más de confusión, porque desde la venta que se hizo en octubre de 1987 el predio pasó a denominarse “Gran Chaparral”. Y para rematar, las facturas por impuesto predial (Nos. 2018005903, 2019004806 y 2020011180) de los

39 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 52, pág. 15.
40 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 52, págs. 14 y 15. Dictamen pericial. Las cédulas catastrales identificadas fueron resaltadas y encerradas en recuadros para mejor referencia.

años 2018, 2019 y 2020⁴¹ refieren que el área del predio "San Rafael" es de 3 hectáreas y 6.661 metros.

En suma, hay múltiples datos de referencia sobre la real extensión del predio prometido en venta: 6 hectáreas y 7.043 m² (contrato de promesa), 3 hectáreas y 6.661 mts (impuestos prediales y dictamen pericial), 5 hectáreas y 0 mt (escritura No. 1997 del 2000); 4 hectáreas y 7.290 m² (planos anexos del dictamen pericial) y 2 hectáreas y 3.043 m² (afirmación de la contestación de la demanda frente al hecho 2). Y aunque la venta prometida se haría como “cuerpo cierto” y no por razón de la cabida de la finca, por lo mismo era necesario referir correctamente sus linderos, cuya existencia no pudo ser verificada en campo, subsistiendo la confusión con respecto a otros predios, especialmente con el llamado "San Rafael" del que fue segregado. Y si a ello se agregan las imprecisiones en la denominación y cédula catastral, es claro que la promesa de compraventa no satisface el requisito establecido en el numeral 4 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Aunque la Corte Suprema de Justicia, al ocuparse de asuntos de pertenencia, ha precisado en relación con los bienes que (i) no es necesario que “exista una matemática coincidencia en linderos y medidas entre el bien o porción del bien poseído y el que se encuentre descrito en el folio de matrícula inmobiliaria”, porque “la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el *animus* y el *corpus*”⁴²; (ii) o que “la identidad de un bien raíz, tratándose de juicios de pertenencia, ‘(...) ‘no es de (...) rigor [puntualizar] (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [b]asta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos ‘bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...)’, razón por la cual “no se requiere la “(...) transcripción de linderos cuando estos se

⁴¹ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 01, págs. 112, 113 y 114.

⁴² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC13811 del 8 de octubre de 2015.

encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda”⁴³, es claro que se trata de posturas aplicables a procesos en los que se discute la prescripción adquisitiva de dominio, que no pueden trasladarse -sin más- a los pleitos en los que controvierte la validez de un negocio jurídico, más concretamente el cumplimiento de requisitos esenciales de un contrato de promesa. Pero, en cualquier caso, son tan graves los errores en la linderación del inmueble objeto de la promesa celebrada entre las partes, como quedó explicado, que tales criterios no alteran la conclusión a la que se arribó sobre la infracción del numeral 4° del artículo 89 de la ley 153 de 1887 (CC, art. 1611).

Luego, hizo bien la jueza al declarar la nulidad absoluta. La circunstancia de haberse mencionado el nombre de la vereda y el municipio son insuficientes, como también la correcta mención del folio de matrícula, puesto que en él, como quedó visto, la referencia a los linderos también luce incorrecta.

3. En lo tocante a las restituciones mutuas, es claro que la nulidad produce efectos retroactivos (CC., art. 1746), razón por la cual las cosas deben volver al estado en que se encontraban para el momento de celebrar el contrato. Bien dice la Corte Suprema de Justicia que,

Como la celebración de un acuerdo de voluntades conlleva la mayoría de las veces la ejecución de todas o, al menos, parte de las obligaciones que constituyen su objeto, cuando judicialmente es dejado sin efecto, en desarrollo del principio constitucional de equidad (SC 15 jun. 1995, exp. 4398) y atendiendo el derecho de las partes a ser restituidas al «*mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*» que impera el artículo 1746 civil, la jurisprudencia ha erigido el deber del juez de proveer «*aún de oficio*», es decir, aunque no haya sido objeto de petición formal de los contendientes, sobre las «restituciones mutuas», propósito para el cual ha destacado la necesidad de aplicar las «*mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación*», como se indicó en SC5060-2016.⁴⁴

Veamos, entonces, lo que debe ser devuelto por cada parte, amén del bien, como se dispuso en el fallo apelado:

⁴³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC3271 del 7 de septiembre de 2020.

⁴⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencia SC2217 del 9 de junio de 2021.

a. Las mejoras podrían negarse porque la promitente compradora, en el “otrosí al contrato de promesa” de 18 de octubre de 2019, expresamente aceptó que no se pagarían “valores por las mejoras que se hayan realizado al inmueble” (cláusula cuarta, párrafo; 01Demanda, folio 75), estipulación que tiene eficacia por mandato del artículo 15 del Código Civil, pese a la invalidez de la promesa.

Pero si se hace abstracción de esa cláusula, la conclusión sería la misma porque los demandados no probaron que invirtieron en expensas necesarias, como tampoco en mejoras útiles, únicas reconocibles por los propietarios, según los artículos 965 y 966 del Código Civil. Más aun, ni siquiera hicieron juramento estimatorio, que es prueba obligatoria en estos casos (CGP., art. 206), circunstancia que, según el artículo 97 del CGP, impide considerar la reclamación. Y aunque la jueza no hizo requerimiento para corregir ese yerro, la Sala no puede pasar por alto –en todo caso– que la inmensa mayoría de recibos o facturas aportados con la contestación (i) no prueban que fueron los demandados quienes generaron los pagos (caso de los comprobantes de egreso que obran en el consecutivo 026 y 028 del 01CuadernoPrincipal), (ii) ni que el destino de los materiales era el predio objeto de la compraventa (caso de los documentos que aparecen en el consecutivo 027 del mismo cuaderno), y (iii) otros, hay que resaltarlos porque sorprende su aportación, se refieren a operaciones realizadas casi dos años antes de celebrarse la promesa, como por ejemplo la factura No. 00039665, de 14 de junio de 2017⁴⁵, o la No. 33025 del 8 de mayo por concepto de “678 yardas color arena, a prueba de agua”⁴⁶, o la No. 119819 de 26 de mayo, sobre “liberación de guías directas”⁴⁷, o la No. 3911 del 13 de junio, relativa a un “seguro”⁴⁸, y la No. 3477 de 14 de junio de ese mismo año, correspondiente a “gestión logística”, “descargues” y “formularios de entrada y salida”⁴⁹. Incluso, ninguna prueba practicada da cuenta de las obras que se habrían hecho.

Aunque en su declaración de parte el señor Ojeda sostuvo que “[ha] desarrollado un proyecto experimental de glamping, pero no lo [ha] explotado a fondo”⁵⁰, esto es –

⁴⁵ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 27, pág. 7.

⁴⁶ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 27, pág. 9.

⁴⁷ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 27, pág. 17.

⁴⁸ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 27, pág. 20.

⁴⁹ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Pdf. 27, pág. 16.

⁵⁰ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Arch. en video 71, minuto: 1:27:50.

“alojamientos lujosos o al menos alojamientos de alquiler innovadores en campings, a menudo combinados con un elevado nivel de servicio e integrado en un entorno atractivo”⁵¹—, esas instalaciones corresponderían a mejoras suntuarias o voluptuarias que los propietarios no están obligados a pagar, según el artículo 967 del Código Civil, sin perjuicio de la posibilidad de retirar los materiales, siempre que puedan separarse sin detrimento del inmueble.

b. Y en relación con los frutos, recordemos que en la nulidad también hay lugar a su reconocimiento bajo las reglas de la reivindicación, como lo ha precisado la Corte Suprema de Justicia en múltiples pronunciamientos:

La nulidad del contrato de promesa de compraventa, ciertamente impide cumplir la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales. Pero si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, *verbi gratia*, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas, por regla general, deben volver al “*mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*”, según se declara en el artículo 1746 del Código Civil.

Por esto, salvo casos como los previstos sobre objeto o causa ilícita y los contratos celebrados con incapaces, el inciso segundo del citado precepto establece que en las “*restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales*”

Aunque para el efecto, como se ha dicho, deben observarse las “*mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación*”, entre las cuales se encuentra el artículo 964 del Código Civil, esto no significa que deba aplicarse en forma absoluta, en toda su extensión, incluyendo los límites temporales a que hace alusión, porque de ser así se negaría el efecto general y propio de la declaración de nulidad, cual es retrotraer las cosas al “*estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*”.

De ahí que como el artículo 1746 del Código Civil determina todos los efectos que pueden desprenderse de la declaración judicial de nulidad, el artículo 964, *ibídem*, solo es aplicable, al menos en lo que al caso concierne, para definir la calidad de los frutos que se deben restituir, es decir, “*si los percibidos, o si éstos y los que hubiere podido*

⁵¹ Guzmán Cortés, M. J., Salazar Monsalve, L. F., y Herrera López, B. (2023). El glamping como alternativa sostenible a los establecimientos de hospedaje tradicionales: caso Pahuatlán, pueblo mágico. TURPADE. Turismo, Patrimonio y Desarrollo, 2(19), 1-15. <https://doi.org/10.21640/rt.v2i19.82>: “El glamping consiste en alojamientos lujosos o al menos alojamientos de alquiler innovadores en campings, a menudo combinados con un elevado nivel de servicio e integrado en un entorno atractivo; de este modo, se produce una experiencia que combina la naturaleza y el camping con el lujo y el confort (Walter et al., 2019)”. Disponible en: <https://revistaturpade.lasallebajio.edu.mx/index.php/turpade/article/view/82>

*percibir el dueño con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder”, según la calificación que de la buena o mala fe se haga, sin las “restricciones de tipo temporal previstas en el inciso tercero para el poseedor de buena fe”, porque en este evento se imposibilitaría “el regreso de las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”.*⁵²

Luego, los propietarios tienen derecho a que se les restituyan, “no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder” (se subraya; CC. art. 964); y en fiel seguimiento a la jurisprudencia de la Corte, la restitución comprenderá los que se habrían podido percibir desde la fecha en que la finca fue entregada.

Con esta orientación la Sala para mientes, una vez más, en que el señor Ojeda confesó que “de vez en cuando [ha] llevado tractores como bodegaje y mercancía como bodegaje ahí”⁵³ en el predio que ocupa, y que “[ha] desarrollado un proyecto experimental de glamping, pero no lo [ha] explotado a fondo”⁵⁴, actividades típicamente comerciales, realizadas por una sociedad mercantil (C.Co., arts. 20, 21 y 22); y aunque no precisó el monto de los ingresos, bien puede acudirse al juramento estimatorio que hicieron los demandantes, el cual, según el artículo 206 del CGP, “hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria...”. Por consiguiente, como los demandados no objetaron ese medio de prueba y la estimación luce justa, si se repara en el precio de la compraventa prometida (\$738.000.000) y el tiempo transcurrido desde que se hizo la entrega (5 de julio de 2019), el Tribunal reconocerá a los demandantes iniciales, por concepto de frutos civiles, una suma que se cuantifica a partir de los parámetros del juramento estimatorio. La operación, entonces, arroja el siguiente resultado:

Liquidación frutos civiles					
Mes	Concepto	Frutos mes			
1	Julio 2019 (25d)	\$6.150.000	8	Febrero 2020	\$7.380.000
2	Agosto 2019	\$7.380.000	9	Marzo 2020 (25d)	\$6.150.000
3	Septiembre 2019	\$7.380.000	10	Abril 2020	No aplica
4	Octubre 2019	\$7.380.000	11	Mayo 2020	No aplica
5	Noviembre 2019	\$7.380.000	12	Junio 2020	No aplica
6	Diciembre 2019	\$7.380.000	13	Julio 2020	No aplica
7	Enero 2020	\$7.380.000	14	Agosto 2020	No aplica
			15	Septiembre 2020	No aplica
			16	Octubre 2020	No aplica

⁵² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencia del 13 de agosto de 2003. Expediente No. C-7010. Reiterada en sentencia SC5060 del 22 de abril de 2016.
⁵³ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Arch. en video 71, minuto: 1:27:25.
⁵⁴ 001Primera Instancia. 01Cuaderno Principal. Arch. en video 71, minuto: 1:27:50.

17	Noviembre 2020	No aplica	47	Mayo 2023	\$7.380.000
18	Diciembre 2020	No aplica	48	Junio 2023	\$7.380.000
19	Enero 2021	No aplica	49	Julio 2023	\$7.380.000
20	Febrero 2021	No aplica	50	Agosto 2023	\$7.380.000
21	Marzo 2021	No aplica	51	Septiembre 2023	\$7.380.000
22	Abril 2021	No aplica	52	Octubre 2023	\$7.380.000
23	Mayo 2021	No aplica	53	Noviembre 2023	\$7.380.000
24	Junio 2021	\$7.380.000	54	Diciembre 2023	\$7.380.000
25	Julio 2021	\$7.380.000	55	Enero 2024	\$7.380.000
26	Agosto 2021	\$7.380.000	56	Febrero 2024	\$7.380.000
27	Septiembre 2021	\$7.380.000	57	Marzo 2024	\$7.380.000
28	Octubre 2021	\$7.380.000	58	Abril 2024	\$7.380.000
29	Noviembre 2021	\$7.380.000	59	Mayo 2024	\$7.380.000
30	Diciembre 2021	\$7.380.000	60	Junio 2024	\$7.380.000
31	Enero 2022	\$7.380.000	61	Julio 2024	\$7.380.000
32	Febrero 2022	\$7.380.000	62	Agosto 2024	\$7.380.000
33	Marzo 2022	\$7.380.000	63	Septiembre 2024	\$7.380.000
34	Abril 2022	\$7.380.000	64	Octubre 2024	\$7.380.000
35	Mayo 2022	\$7.380.000	65	Noviembre 2024	\$7.380.000
36	Junio 2022	\$7.380.000	66	Diciembre 2024	\$7.380.000
37	Julio 2022	\$7.380.000	67	Enero 2025	\$7.380.000
38	Agosto 2022	\$7.380.000	68	Febrero 2025	\$7.380.000
39	Septiembre 2022	\$7.380.000	69	Marzo 2025	\$7.380.000
40	Octubre 2022	\$7.380.000	70	Abril 2025	\$7.380.000
41	Noviembre 2022	\$7.380.000	71	Mayo 2025	\$7.380.000
42	Diciembre 2022	\$7.380.000	72	Junio 2025	\$7.380.000
43	Enero 2023	\$7.380.000	73	Julio 2025	\$7.380.000
44	Febrero 2023	\$7.380.000	Total: \$432.960.000		
45	Marzo 2023	\$7.380.000			
46	Abril 2023	\$7.380.000			

Razones de equidad (C. Pol, art. 230 y CGP, art. 280) impiden reconocer frutos por el tiempo comprendido entre el 25 de marzo de 2020 y el 31 de mayo de 2021, dada la emergencia que provocó el estado de la pandemia del Coronavirus COVID-19⁵⁵, según los Decretos Nos. 457, 531, 593, 636, 689, 749, 847, 878, 990, 1076, 1168, 1279, 1408 y 1550 de 2020, así como los Nos. 206 y 580 de 2021. Si esa desafortunada circunstancia exigió, inicialmente, un “aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia” (del 22 de marzo hasta el 31 de agosto de 2020), y luego un “aislamiento selectivo” con “distanciamiento individual responsable” (hasta el 31 de mayo de 2021), limitándose, en gran medida, el desarrollo de actividades mercantiles –salvo algunas excepciones–, y si las personas sólo pudieron retomar sus actividades económicas de forma regulada desde la vigencia del Decreto 580 del 2021, el cual dispuso que el Ministerio de Salud y Protección Social expediría “los criterios y condiciones” que lo permitieran, de acuerdo con las

⁵⁵ El Ministerio de Salud y Protección Social declaró “la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional” mediante resolución No. 385 de 2020, prorrogada a través de las resoluciones No. 844, 1462, 2230 de 2020, 222, 738, 1315, 1913 de 2021, 304 y 666 de 2022.

circunstancias “epidemiológicas, disponibilidad del servicio de salud del territorio y el avance en la ejecución del plan nacional de vacunación”, no es posible sostener que durante ese lapso la parte demandada percibió frutos o que los propietarios habrían podido percibirlos. Es más, la Alcaldía de La Vega (Cund.), mediante los decretos Nos. 28, 29, 32, 33, 34, 36, 39, 41, 47, 50, 52, 55, 60, 66, 75 y 80 de 2020 y los Nos. 22, 23, 25, 27, 30 y 33 de 2021, adoptó medidas concretas que limitaron la movilidad de las personas y vehículos en aquel municipio; y luego, con el decreto 36 de 2021, restringió la libre circulación durante algunas horas para los días 6, 7, 13 y 14 de junio de ese año. Estas mismas razones y los valores mensuales referidos en el juramento estimatorio, autorizan al Tribunal para mantener un solo monto por cada mes transcurrido.

Como la restitución se refiere a los frutos que se habrían podido percibir y no a los efectivamente percibidos, no es viable el abono de gastos ordinarios a la sociedad demandada, que además no probó.

Así las cosas, se condenará a la sociedad demandada a pagar a los demandantes \$432.960.000. En este punto se revocará la sentencia.

4. En cuanto a los restantes motivos de inconformidad de los demandados iniciales, baste decir que la explicación relativa a la forma y datos que se utilizaron para actualizar la suma de dinero entregada como parte del precio, se encuentra en la providencia aclaratoria de su fallo, en la que determinó que el valor actualizado asciende a \$86.627.744. Esta suma sí corresponde a la aplicación de la fórmula anunciada en la sentencia de primer grado (" $S = V_r \times I_f / I_i$ "), pues al reemplazarla con los respectivos valores arroja ese resultado:

$$S = 62.000.000 \times 143.83 \text{ (IPC octubre 2024)} / 102.94 \text{ (IPC julio 2019)}$$
$$\rightarrow \$86.627.744,32.$$

Lo que corresponde hacer, por mandato de los incisos segundo y cuarto del artículo 283 del CGP, es extenderla hasta la fecha de esta sentencia, por lo que, aplicada esa

misma fórmula con el dato disponible del IPC (30 de julio de 2025), el resultado es el siguiente:

$$S = 62.000.000 \times 150.71 \text{ (IPC julio 2025)} / 102.94 \text{ (IPC julio 2019)}$$

→ \$90.771.517,40

Y en lo que concierne a intereses, la jueza los negó porque no podían ordenarse simultáneamente con la indexación, en lo que acertó parcialmente porque los réditos incluyen conceptos adicionales a la corrección monetaria. Mas, la razón para no concederlos es que los intereses remuneratorios o de plazo no se presumen y, en lo tocante a los moratorios o por retardo, no es posible afirmar que los demandantes están en mora de devolverlos porque sólo hasta ahora se dispone que lo hagan en virtud de la nulidad recién declarada. Por supuesto que si no pagan la suma debida, ya mencionada, en el plazo concedido en el numeral quinto de la parte resolutive de la sentencia –quince (15) días, contados a partir de su ejecutoria–, se pagarán intereses moratorios comerciales sobre el valor indexado hasta esa fecha.

5. Puestas de este modo las cosas, la sentencia será confirmada, salvo su numeral sexto que se revocará para reconocer el valor de los frutos civiles, por la cuantía referida. El numeral quinto será ajustado conforme a la actualización aludida.

Dado que la apelación principal no prosperó y la adhesiva lo fue parcialmente, los demandados primigenios serán condenados a pagar las costas de esta instancia, pero limitadas al 50%.

DECISIÓN

Por el mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Bogotá D.C., en Sala Primera Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **confirma** la sentencia de 28 de octubre de 2024, aclarada por auto del 26 de febrero de 2025, proferida por el Juzgado 47 Civil del Circuito de la ciudad dentro del proceso de la referencia, salvo las siguientes decisiones:

PRIMERO: Modificar su numeral quinto, el cual quedará así:

“**QUINTO:** Condenar a Raquel Reyes de Navarro, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.385.807, Juliana Andrea Navarro Reyes, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.694.661 y Diego Felipe Navarro Reyes, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.647, a pagarle a Esteban Gaspar Ojeda Moncayo identificado con cédula de ciudadanía No. 19.426.299, en su calidad de representante legal de la sociedad Interglobal U.S., (sucursal extranjera), identificada con NIT. 900.829.101-1 y matrícula mercantil No. 02552434, en el término de quince (15) días contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, la suma de \$90.771.517,40, que corresponde a la parte del precio pagado por los convocados, indexada al 30 de julio de este año. El ajuste monetario se hará hasta el día en que se verifique el pago.”

SEGUNDO: Revocar su numeral sexto y, en su lugar:

“**SEXTO:** Condenar a la sociedad Interglobal U.S. (sucursal extranjera) a pagar, en el término de quince (15) días contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, a Raquel Reyes de Navarro, Juliana Andrea Navarro Reyes y Diego Felipe Navarro Reyes, la suma de cuatrocientos treinta y dos millones novecientos sesenta mil pesos (\$432.960.000), por concepto de frutos civiles cuantificados hasta julio de 2025. Esos frutos seguirán causándose hasta el día de la entrega, cuantificados como quedó explicado.”

Condenar en costas de la segunda instancia a los demandados iniciales, en un porcentaje equivalente al 50%.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Marco Antonio Alvarez Gomez

Magistrado

Sala 006 Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Adriana Ayala Pulgarin

Magistrado

Sala 017 Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Ricardo Acosta Buitrago

Magistrado

Sala Civil Despacho 015 Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez
jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

a04a2350594420d4f43d0407e75bcddf539667b0534b73b0e9e61660b77a5572

Documento generado en 15/08/2025 12:36:11 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>