

**TEMA: CONTRATO DE COMPRAVENTA** - entre otros requisitos, se exige que quienes intervengan en él sean capaces / **NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS** - la validez de ese acto está supeditada a que el mismo no vaya en contravía de disposiciones legales de imperativo cumplimiento / **CAPACIDAD LEGAL** - el artículo 1503 del Código Civil dispone que toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces /

**HECHOS:** Pretende la actora se declare la nulidad absoluta de escritura pública, por medio de la cual se celebró contrato de compraventa de inmueble, atendiendo a la capacidad de la vendedora; en consecuencia, solicita se restituya el bien, se le reconozcan perjuicios, entre otros.

**TESIS:** Como toda convención, entre otros requisitos, se exige que quienes intervengan en él sean capaces, en particular para este tipo de contrato, dispone el artículo 1851 del Código Civil que “Son hábiles para el contrato de ventas todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato”. (...) Los tratadistas Ospina Fernández y Ospina Acosta, en la obra Teoría General del Negocio Jurídico, definen la nulidad de los actos jurídicos, como la “descalificación que el propio legislador decreta cuando la llamada ley contractual o ley particular incurre en quebranto de normas de jerarquía superior”. (...) el artículo 1741 en su inciso segundo, establece que hay nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. [Ha indicado la Corte] “Una cosa es la nulidad formal de las escrituras públicas reglamentada en el decreto 960 de 1970 y otra diferente la nulidad absoluta de un acto o contrato por falta de requisitos para el valor del mismo según su especie y la calidad o estado de las partes a que se refiere el artículo 1740 y siguientes del código civil.” (...) Dilucidar el aspecto planteado, impone recordar, como así lo precisó el *A Quo*, la disposición normativa consagrada en el artículo 1503 del Código Civil, norma según la cual toda persona es legalmente capaz, presunción que por supuesto, admite prueba en contrario, prueba cuya carga en acciones como la presente, recae en la parte demandante.

M.P. MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

FECHA: 9/07/2020

PROVIDENCIA: SENTENCIA Y COMPLEMENTACIÓN

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**



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

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**  
**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

**Medellín, nueve (9) de julio de dos mil veinte (2020)**  
*-discutida en sesión virtual de la fecha-*

<b>PROCESO</b>	ORDINARIO
<b>DEMANDANTE</b>	MARÍA HELENA SOTO GALLEGO representada por su Curadora GLORIA PATRICIA SOTO GALLEGO
<b>DEMANDADO</b>	JAIME DE JESÚS GONZÁLEZ DUQUE
<b>RADICADO</b>	05001 40 03 010 2013 00970 03 INTERNO: 2019-209
<b>INSTANCIA</b>	SEGUNDA –APELACIÓN SENTENCIA-
<b>PROCEDENCIA</b>	JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
<b>PROVIDENCIA</b>	<b>SENTENCIA N° 048</b>
<b>TEMAS Y SUBTEMAS</b>	NULIDAD CONTRATO DE COMPRAVENTA
<b>DECISIÓN</b>	REVOCA. NIEGA
<b>MAGISTRADA PONENTE</b>	<b>MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO</b>

Previo a abordar el estudio del asunto, es pertinente poner de presente que, aunque el Código General del Proceso establece la oralidad como regla general en el trámite de los procesos civiles, en este caso la etapa de sustentación y de sentencia se realiza de forma escrita, con fundamento en el Decreto Legislativo N°806 del 4 de junio de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, por medio del cual se adoptaron medidas para implementar las tecnologías de la información y se flexibilizó la prestación del servicio de justicia, debido al Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica generado por el virus Covid 19, normativa que posibilitó el trámite escritural de la segunda instancia en materia civil.

Así entonces procede el Tribunal a decidir sobre el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida en audiencia celebrada el día 4 de abril de 2019 por el JUZGADO DIECINUEVE

CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, dentro del proceso ordinario de la referencia.

## I. ANTECEDENTES

### 1. PRETENSIONES

La parte actora formula como pretensiones las siguientes: **1.** DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA de la Escritura Pública N°1737 de la Notaría Veintitrés del Círculo Notarial de Medellín, del día 13 de agosto de 2003, por medio de la cual se celebró el contrato de compraventa entre la señora María Helena Soto Gallego en calidad de vendedora y el señor Jaime de Jesús González Duque en calidad de comprador, instrumento público a través del que la primera, dio en venta al segundo, el inmueble descrito en este proceso, en ausencia de consentimiento y capacidad para hacerlo por parte de la vendedora, por la omisión de los requisitos o formalidades que la ley prescribe, atendiendo a la condición de la persona. **2.** Por consiguiente, SE DECLARE NULO, *“por el vicio de la nulidad”*, el contrato determinado en la primera declaración de esta sentencia, plasmado en la Escritura Pública N° 1737 de la Notaría Veintitrés del Círculo Notarial de Medellín del día 13 de agosto de 2003, con las consecuencias previstas por la Ley. **3.** La demandante señora Gloria Patricia Soto Gallego en representación de su señora madre María Helena Soto Gallego, tiene derecho para ser restituida en sus derechos por parte del señor Jaime de Jesús González Duque y por lo mismo, para tomar su lugar como propietaria del inmueble ilegítimamente vendido. **4.** Si el bien inmueble considerado dentro del contrato de compraventa cuya nulidad se declara, se encuentra en poder de terceros, se diría en la sentencia que la demandante tiene acción reivindicatoria contra tales terceros, C.C. 1748, la acción rescisoria consecuencial a la nulidad declarada es personal y la reivindicatoria es siempre real. **5.** El demandado Jaime de Jesús González Duque no puede pedir a la demandante la restitución o reembolso del precio pagado por el contrato a que se refiere la Escritura Pública N° 1737 de fecha 13 de agosto de 2003 de la Notaría Veintitrés del Círculo Notarial de Medellín, contrato que se declara nulo por medio de esta sentencia. **6.** Declarar que el demandado JAIME DE JESÚS

GONZÁLEZ DUQUE será responsable de la pérdida del inmueble entregado a él en la citada escritura de compraventa por parte de la señora María Helena Soto Gallego. También lo será de su deterioro, de los intereses y frutos civiles, todo ello según las reglas generales sobre prestaciones a cargo de los poseedores de mala fe. **7.** El demandado Jaime de Jesús González Duque es responsable de los perjuicios que haya sufrido la demandante María Helena Soto Gallego como consecuencia de la supuesta venta celebrada entre ellos, declarada nula por medio de esta sentencia. De esos perjuicios, cuyo monto se fijará por los trámites de los artículos 334 y 335 del C. de P.C., responderá el demandado. **8.** Inscríbese esta sentencia en el correspondiente libro de registro de la Matrícula Inmobiliaria N° 01N-5175212 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín, y ordénese al registrador la cancelación del registro N° 2 del 15 de agosto de 2003, registro efectuado por el supuesto comprador Jaime de Jesús González Duque bajo número de radicación 2003-30734. **9.** Ordenar la cancelación de los registros de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere. **10.** Condénese al demandado Jaime de Jesús González Duque a pagar a la demandante las costas y costos del presente proceso.

## **2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LAS PRETENSIONES**

Cuenta la demandante que la señora María Helena Soto Gallego fue declarada interdicta por demencia absoluta por el Juzgado Catorce de Familia de Medellín mediante providencia proferida en audiencia del 13 de junio de 2013, siendo designada como su guardadora legítima y general, su hija quien es la demandante, señora Gloria Patricia Soto Gallego, pues la interdicta sufre desde su nacimiento de un retardo mental grave, de carácter permanente e irreversible que la incapacita en forma total, permanente y absoluta para disponer y administrar sus bienes.

La señora María Helena Soto Gallego es propietaria de un lote de terreno que obtuvo por adjudicación luego de la partición material del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5174879; dicho lote

se identifica como Lote N°1, situado en la ciudad de Medellín en el paraje Santa Elena (Piedra Gorda), con un área total de 1750 mts<sup>2</sup>, cuyos linderos son: Por el oriente carreteable de por medio en una extensión de 28.00 metros, con el lote N° 18 que se le adjudicó a Luz Hernilda Soto Gallego, por un costado o sur en una extensión de 50.00 metros, con predio de Luis Ángel Soto; por el otro costado o norte, en una extensión de 50.00 metros con el Lote N°2 que se adjudica a María Margarita Soto Gallego, por la parte de atrás u occidente, en una extensión de 30.00 metros con predio de Carlos Restrepo; su matrícula inmobiliaria es de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín N°01N-5175212; sobre el bien inmueble existen dos casas de habitación con todas sus demás mejoras y anexidades y está distinguido con el Código Catastral N°0500190810010154, actualizado con el suministrado por la Subsecretaría de Catastro de Medellín, su avalúo catastral es de \$43.434.000.

El día 14 de agosto de 2003, el señor Jaime de Jesús González Duque, aprovechando que la señora Gloria Patricia Soto Gallego, hija de María Helena Soto Gallego, no se encontraba en la casa, llevó a ésta última a la Notaría 23 de Medellín e hizo que mediante la Escritura Pública N° 1757 del 14 de agosto de 2003 de dicha Notaría, registrada al día siguiente en el folio de matrícula inmobiliaria N°001-5175212, le transfiriera a su favor a título de compraventa, el derecho de dominio y posesión sobre el inmueble detallado en el hecho anterior. El precio de venta fijado en la escritura pública no fue efectivamente cancelado por el señor Jaime de Jesús González Duque a la señora María Helena Soto Gallego, quien debido a su incapacidad mental no sabe leer, ni escribir y por tanto no comprendía el acto de disposición del derecho de dominio de su inmueble, acto que la privó del único bien que tenía para su vivienda y la de sus hijos, la desarraigó de su hogar, la dejó sin otro medio de subsistencia; su familia sólo se enteró hasta el momento en que el comprador tomó posesión ilegítima del bien, ante lo cual hubo reclamos, pero éste los esquivó con inteligencia y amenazas.

El señor Jaime de Jesús González Duque tomó posesión del bien inmueble a partir del día 14 de agosto de 2003, fecha desde la cual lo viene poseyendo

y usufructuando a título de zona de recreación y vivienda, con la construcción adicional de dos cabañas prefabricadas para alquiler, por lo que existen allí 3 viviendas; el valor del usufructo mensual es desconocido por la demandante.

### **3. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA**

Admitida la demanda (fl. 45, c.1) por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Medellín, mediante auto del 16 de septiembre de 2013, corregido a través de proveídos del 21 de noviembre y 2 de diciembre de 2013 (fls. 50 y 52, c.1), se dispuso impartirle trámite abreviado atendiendo a que se trataba de un proceso de menor cuantía, siendo notificado en forma personal al apoderado judicial del demandado (fl. 69) quien presentó recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda pidiendo que no se examinaran por el despacho los hechos puestos a su consideración, por la caducidad de la acción y porque además operó la prescripción adquisitiva (fls. 75, 79, 83 y 84, c.1), recurso que se decidió desfavorablemente mediante auto de 11 de julio de 2014 (fls. 86 a 88, c.1).

Así mismo allegó respuesta a la demanda, en la que al referirse a cada uno de los hechos manifestó no admitir uno de ellos porque lo que se indica en él es absolutamente mentiroso y temerario, pues ahí se están alegando maliciosamente y con mala fe hechos contrarios a la realidad para confundir al despacho. Indica que telefónicamente la demandante, al parecer desde la ciudad de Manizales, convino con el demandado que se encontrarían en la Notaría 23 de Medellín el día 14 de agosto de 2003, fecha en la que le resolvería el problema de la primera venta de 666 mts<sup>2</sup> que aquella le había hecho y le escrituraría la totalidad del inmueble. Que en la fecha acordada la demandante acudió a la Notaría, estuvo en compañía de su hijo Luis Gonzalo Soto Gallego, de su nuera y familiar cercana Rocío Soto Alzate, recibió el dinero, firmó la escritura y se retiró para viajar a Manizales, ciudad en la que aseguró que compraría una propiedad para radicarse en ella.

En cuanto a la negociación del bien objeto del litigio expone que hace más de 11 años el demandado visitó un día a su tía Ángela González Múnera y

conoció allí a la señora Blanca Lucero Ramírez Soto, sobrina de la interdicta, quien prestaba allí servicios domésticos; que posteriormente conoció al cónyuge de aquella, señor Iván Darío Hernández Patiño a quienes decidió colaborarles con el arreglo de un piso de la casa situada en la Vereda Piedra Gorda del Corregimiento de Santa Elena, para lo cual les donó materiales y el valor de la mano de obra, al finalizar la obra le comentó a Blanca Lucero que le había encantado ese sitio que si sabía quién podría estar vendiendo un lote en la región, a lo que ella le respondió que tenía una tía de nombre María Helena Soto Gallego la cual le había ofrecido un lote pequeño y que ella no tenía dinero para comprarlo; de esta manera Blanca Lucero se encargó de poner en contacto al hoy demandado con la señora María Helena Soto Gallego, ofreciéndole ésta un lote de 666 mts<sup>2</sup> aproximadamente, ante lo que luego de mirar el lote, convinieron el precio en seis millones de pesos (\$6.000.000) en efectivo y cerraron el negocio. En virtud de ello, el día 14 de noviembre de 2002, la señora María Helena, en compañía de su hijo Luis Gonzalo y de la señora Blanca Lucero Ramírez Soto, acudió por sus propios medios a la Notaría 23 del Círculo Notarial de Medellín y suscribió la Escritura Pública 2419, por medio de la cual le vendió al señor Jaime de Jesús González Duque un área de 666 mts<sup>2</sup> del lote de su propiedad, al interior del cual una vez el demandado entró en posesión, construyó una cabaña en madera prefabricada.

Se asevera que la Escritura Pública N°2419 no se pudo registrar, por lo que el demandado tuvo que iniciar largas conversaciones con la demandante y su hijo el señor Luis Gonzalo Soto Gallego, solicitándoles la devolución del dinero, empero ninguna solución le brindaron; a pesar de ello, el señor González Duque siempre se mantuvo en posesión pacífica y tranquila del área que le fue entregada; que el 8 de agosto de 2003 la demandante lo llamó telefónicamente y le dijo que se encontraba en Manizales y que había tomado la decisión de vender su casa y el resto del terreno, pues requería dinero, siendo él la persona indicada para venderle el resto de la propiedad, conversación en la que el demandado quedó de conseguir el dinero que le pidieron que fue \$14.000.000, pero que como la demandante le solicitó que le anticipara dinero, éste le dijo que no podía entregarle más de \$4.000.000,

lo cual fue aceptado por ella pidiendo que le entregara dicho anticipo a su hijo, quien efectivamente se presentó al día siguiente a la oficina del demandado a recogerlo.

Indica que en el año 2012 lo contactó el hijo de la demandante para decirle que le había comprado muy barata esa propiedad a su Mamá, lo cual trascendió hasta el punto de amenazarlo, hechos por los que presentó la respectiva denuncia y que lo llevaron al punto de renunciar a su trabajo. Reitera que entró en posesión del lote desde el 14 de noviembre de 2002, con los 666 mts<sup>2</sup> que le vendieron inicialmente y luego, el 8 de agosto de 2003 de los restantes 1.084 mts<sup>2</sup>.

En su defensa presentó los medios exceptivos que denominó: **1. INOPONIBILIDAD DEL DECRETO O SENTENCIA JUDICIAL DE INTERDICCIÓN POR DEMENCIA DE LA DEMANDANTE ANTES DEL DÍA 7 DE OCTUBRE DE 2013**, fecha en la cual esta sentencia fue registrada, publicitada, en el registro civil de nacimiento de la actora, tampoco puede concluirse que la demanda interrumpió válidamente la prescripción que en contra de la demandante corría. **2. PETICIÓN ANTES DE TIEMPO** porque la sentencia que declara la interdicción no puede dar fe de nada mientras no haya sido registrada en los términos del artículo 106 del Decreto 1260 de 1970 y dicha providencia fue registrada el 7 de octubre de 2013, de donde se tiene que la demanda se presentó antes de tiempo. **3. FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LA GUARDADORA LEGÍTIMA Y GENERAL DE LA ACTORA, QUIEN NO ACREDITÓ DEBIDAMENTE SU CARGO PARA PODER PROMOVER LA DEMANDA E INEXISTENCIA DEL PODER QUE LE CONFIRIÓ AL ABOGADO DE LA ACTORA PARA PROMOVER LA DEMANDA** por las mismas razones de haberse actuado antes del registro de la sentencia que declara la interdicción. **4. BUENA FE DEL COMPRADOR. 5. MALA FE DE LA DEMANDANTE** quien maliciosamente no mencionó la venta de la faja de 666 mts<sup>2</sup> realizada en noviembre de 2002. **6. PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA “PRETENSIÓN PRINCIPAL”** (sic) que acaeció en favor del demandado en relación con la totalidad del inmueble objeto del litigio, desde el día 14 de agosto de 2013, pues es indiscutible que desde el día 14



de noviembre de 2003 (sic), fecha de la escritura pública de compraventa y en la que ya regía plenamente la Ley 791 de 2002 y hasta el 7 de octubre de 2013, fecha del registro de la sentencia de interdicción en el registro civil de nacimiento de la actora, transcurrieron por lo menos diez años, un mes y siete días, por lo que puede concluirse que operó en su favor la prescripción extintiva en relación con todo el inmueble. **7. PRESCRIPCIÓN DE LA FAJA DE 666 MTS<sup>2</sup> “PRETENSIÓN SUBSIDIARIA”** (sic) porque en relación con esta parte del predio, es indiscutible que desde el día 14 de noviembre de 2002, fecha de la escritura pública de compraventa o desde el día 27 de diciembre de 2002, cuando empezó a regir la Ley 791 de 2002 y hasta el día 13 de agosto de 2013, fecha de presentación de la demanda, han transcurrido por lo menos diez años, siete meses y diecisiete días; de esta manera, conforme lo dispone el artículo 2532 del Código Civil, operó plenamente la prescripción extraordinaria en relación a la mencionada faja. **8. CADUCIDAD** de la acción en los términos del artículo 2538 del Código Civil. **9. LA GENÉRICA.**

En ejercicio de su derecho de defensa y contradicción el demandado presentó demanda de reconvención, la cual fue rechazada mediante auto de 16 de enero de 2017 (cfr. fl. 29, c. 2).

En este punto, vale la pena precisar que en razón de la cuantía, el inicio del proceso se dio ante los Jueces Civiles Municipales de Medellín, sin embargo, ante la demanda de reconvención presentada por el demandado, a través de la cual pretendió que se declarara que adquirió el bien objeto del contrato cuya nulidad se persigue, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante auto de 30 de enero de 2015 (fl. 9, c.2) el Juzgado Quince Civil Municipal que en su momento tenía a su cargo el conocimiento del proceso, declaró la falta de competencia para seguir conociendo del asunto por la demanda de pertenencia, ello con fundamento en el numeral 4° del artículo 16 del Código de Procedimiento Civil; fue por lo anterior que se radicó la competencia para decidir en los Juzgados Civiles del Circuito, a pesar que finalmente la demanda de reconvención fue rechazada, tal y como se referenció en líneas precedentes.

#### **4. ACTUACIÓN PROCESAL**

Trabada la Litis en debida forma y luego de resolverse las excepciones previas, se dispuso correr traslado de las excepciones de mérito (fl. 107, c.1), oportunidad que fue aprovechada por la parte demandante y luego de lo cual se dio el tránsito de legislación procesal en el presente juicio, así mediante auto de 15 de enero de 2018 (fls. 118 a 120, c.1), se decretaron las pruebas y se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., la que se llevó a cabo luego de obtener la prueba pericial que fue decretada de oficio por el despacho. En dicha diligencia se agotaron las etapas de conciliación, interrogatorio a las partes, saneamiento, pruebas, alegatos de conclusión y se profirió el fallo objeto del recurso de apelación.

#### **5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

En su decisión, el señor juez declara la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa contenido en la Escritura Pública N°1737 del 14 de agosto de 2003 otorgada en la Notaría 23 del Círculo Notarial de Medellín y el cual tuvo por objeto la venta del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°001-5175212; dispuso las restituciones mutuas ordenando al demandado restituir el inmueble a la señora María Helena Soto Gallego, para lo que le concedió el término de 10 días y condenando a ésta a pagarle al demandado la suma de \$57.545.000 valor de las mejoras construidas en el inmueble, de acuerdo al peritaje obtenido en el juicio. La parte demandada fue condenada en costas.

Para tomar tal decisión determina como problema jurídico a resolver, analizar si efectivamente dentro del negocio celebrado en agosto de 2003 por la señora María Helena Soto Gallego y el señor Jaime de Jesús González, se presentó o no una causal de invalidez del mismo y que por lo tanto se debe analizar si es procedente o no en los términos del artículo 1741 del Código Civil, declarar la nulidad absoluta perseguida con la demanda.

Luego refirió a lo que se entiende por capacidad de goce y de ejercicio citando para ello algunas providencias de la Corte Suprema de Justicia, así mismo aludió a las restituciones mutuas.

En el caso concreto, expresó luego del análisis de las pruebas, tanto de las copias del proceso de jurisdicción voluntaria por medio del cual se declaró interdicta a la señora María Helena Soto Gallego, como de las copias de su historia clínica allegadas a la tramitación, los testimonios de sus familiares y el peritaje rendido por el Psiquiatra adscrito al Instituto de Medicina Legal que estaba debidamente acreditado que para la fecha del contrato, la señora María Helena se encontraba en incapacidad mental absoluta para realizar negocios jurídicos y por tanto considera que hay lugar a declarar la nulidad, empero efectuó un análisis detenido de las excepciones planteadas por el extremo resistente y las despachó desfavorablemente.

Finalmente se ocupó de analizar lo relativo a las restituciones mutuas, dejando claro que no contaba con elementos de convicción para considerar que el demandado obró de mala fe; de esta manera consideró que como la demandante no se enriqueció con el precio que le fue pagado por la venta del inmueble, no había lugar que restituyera el mismo, pues fue inferior al que según el peritaje valía el bien. Verificado que el demandado había efectuado mejoras en el predio, mismas que fueron valuadas, condenó a la demandante a pagarle al demandado el valor de las mismas, conforme a lo estimado por el perito.

## **6. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN**

El apoderado de la parte demandada interpone recurso de apelación al interior de la audiencia y dentro de los 3 días siguientes allega escrito mediante el cual formula los reparos que le hace a la decisión, los cuales condensa el Tribunal como sigue:

1. Violación de normas sustanciales, para lo cual indica que la sentencia transgrede los artículos 106 y 107 del Decreto 1260 de 1970, así como la Ley 1306 de 2009 en sus artículos 2° y 49 incisos primero y tercero.

2. Indebida valoración probatoria de la historia clínica de la señora María Helena Soto Gallego y los testimonios aportados por la parte demandada, error en la valoración de las pruebas que le impidió tener por acreditado que el estado mental de la señora María Helena para los años 2002 y 2003 era el de una persona consciente, orientada, con lenguaje espontáneo, coherente.
3. Los argumentos expuestos para denegar la excepción de prescripción adquisitiva en favor del demandado de la faja de terreno de 666 mts<sup>2</sup>, vendida en el año 2002 por la demandante, desconocen el artículo 1618 del Código Civil; no debe olvidarse que la realidad prima sobre las formas y que si bien en el año 2003 con la Escritura Pública cuya nulidad fue declarada por el juzgado, se vendió por la demandante la totalidad del bien y se dejó sin efectos la escritura pública mediante la cual en el año 2002 el demandado había adquirido una faja de terreno de 666 mts<sup>2</sup>, ello se hizo únicamente para superar el problema de registro que se había presentado.
4. Denegó la solicitud de sentencia complementaria, dejando de lado la condena a la demandante de pagarle el valor de la otra cabaña que el demandado construyó en el bien y que se avaluó por el señor perito en la suma de \$25.080.000 y los \$2.746.000 que corresponden al avalúo del mirador que también fue construido allí. Así como que le devuelva el precio pagado por la venta del inmueble, tanto los \$4.000.000 que le pagó inicialmente cuando le compró los 666mts<sup>2</sup>, como lo pagado cuando le vendió la totalidad del bien.

Mediante escrito presentado digitalmente, el día 24 de junio de 2020, el apoderado de la parte demandada sustenta su recurso, para lo cual expone ampliamente sus argumentos, los cuales estuvieron enmarcados en los reparos formulados y no difieren mucho de lo allí expuesto, es decir, aprovechó la oportunidad de sustentación, para ampliar los fundamentos de los reparos formulados indicando las razones por las cuales considera que la sentencia de primera instancia debe ser revocada por esta Corporación.

## II. CONSIDERACIONES

### 1. VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES Y AUSENCIA DE IRREGULARIDADES CONFIGURATIVAS DE NULIDAD

Se ha determinado que dentro del asunto que nos ocupa se reúnen los presupuestos procesales que permiten abordar el fondo del asunto, sin advertir irregularidad constitutiva de nulidad que pueda comprometer la validez de lo actuado hasta el momento.

### 2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Corresponde a la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, analizar si como lo pretende el recurrente, hubo un indebido análisis probatorio por parte del *A Quo*, el cual lo llevó a concluir que la señora María Helena Soto Gallego para el momento de celebración del contrato de compraventa no tenía capacidad de ejercicio y que por tanto procede la declaratoria de la nulidad de la escritura pública contentiva del contrato de compraventa. Luego de ello y dependiendo de lo que estime el Tribunal, se abordarán los reparos que refieren a la estimación o no de la excepción de prescripción adquisitiva de dominio y a las restituciones mutuas.

### 3. PREMISAS JURÍDICAS Y JURISPRUDENCIALES APLICABLES AL CASO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

De conformidad con el artículo 1849 del Código Civil *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”*

Como toda convención, entre otros requisitos, se exige que quienes intervengan en él sean capaces, en particular para este tipo de contrato, dispone el artículo 1851 del Código Civil que *“Son hábiles para el contrato de ventas todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato”*. Y en lo que al perfeccionamiento del mismo respecta, establece el artículo 1857 que la venta se reputa perfecta desde

que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo algunas excepciones entre las que se encuentra la venta de los bienes raíces, para cuyo perfeccionamiento se exige el otorgamiento de la escritura pública.

## **DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS**

De conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, sin embargo la validez de ese acto está supeditada a que el mismo no vaya en contravía de disposiciones legales de imperativo cumplimiento. Los tratadistas Ospina Fernández y Ospina Acosta, en la obra Teoría General del Negocio Jurídico, definen la nulidad de los actos jurídicos, como la *“descalificación que el propio legislador decreta cuando la llamada ley contractual o ley particular incurre en quebranto de normas de jerarquía superior”*.

Frente al caso que ocupa la atención de la Sala, vale la pena destacar que, concretamente, el artículo 1503 del Código Civil dispone que toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces. Por su parte, el artículo 1740 ibídem, dispone que *“es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes”*; y la norma siguiente, esto es, el artículo 1741 en su inciso segundo, establece que hay nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Respecto a la nulidad del contrato de compraventa como sanción para los contratos que no se ajusten a la legalidad, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia señaló en la Sentencia SC17154-2015, proferida dentro del radicado 11001 31 03 004 2011 00125 01, con ponencia de la Dra. Margarita Cabello Blanco, lo que se cita *in extenso* por considerarse apropiado para el caso que ocupa ahora la atención del Tribunal (En dicha providencia, la Corte cita lo dicho por esa misma Corporación en las sentencias del 31 de enero de 1995 dentro del radicado 4293 y del 30 de noviembre de 1998 dentro del radicado 4826):

1.- En aras de evitar que los extremos de las relaciones negociales soslayen el sometimiento a la legalidad, el ordenamiento confeccionó sanciones de orden civil para los infractores, que se traducen en la cesación de los efectos acordados. En esa dirección, ordena el artículo 1740 del Código Civil, que *“es nulo todo acto o contrato a que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes”*.

Tratándose del vicio castigado ora con nulidad absoluta, bien con relativa, de todos modos, la consecuencia no opera *ipso jure*; requiere la declaración judicial correspondiente.

2. Por cuanto la presente actuación tuvo origen en la pretensión de nulidad absoluta de dos actos incorporados en instrumentos públicos contentivos de una actualización de áreas de bien inmueble y de ratificación de medidas respectivamente, tras denunciarse, entre otras, disposiciones del Estatuto del Notariado, conviene recordar, cual lo hubiere expuesto la Sala que:

*“De conformidad con lo dispuesto por el Decreto-ley 960 de 1970, en el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública, se distinguen varias etapas sucesivas e independientes entre sí, cuales son: la recepción de las declaraciones de los otorgantes; la extensión de las mismas, es decir, la incorporación al documento de la "versión escrita" de lo declarado; el otorgamiento, o sea, el asentimiento de los otorgantes al texto que ha sido extendido en el instrumento; y, por último, la autorización que, a tenor del artículo 14 del Decreto-ley 960 de 1970, consiste en "la fe que imprime el notario" al instrumento, lo que realiza luego de verificar el cumplimiento de los "requisitos pertinentes" y en atestación pública "de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados".*

*Dado que durante el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública puede incurrirse en nulidad, lo que acontece cuando se omite el "cumplimiento de los requisitos esenciales", o pueden ocurrir irregularidades de menor entidad "desde el punto de vista formal", el Decreto-ley 960 de 1970 dedicó su Título III a la "Invalidez y Subsanación de los Actos Notariales"*

*De los primeros, se ocupa en forma específica el artículo 99 del Decreto en mención, casos en los cuales se sanciona por el legislador el vicio de que se trate, con la invalidez del acto notarial en cuestión.*

*En cuanto a las demás irregularidades, éstas pueden ser objeto de "Subsanación", enmienda o corrección, y de ello se ocupan las restantes normas del Título III del aludido Decreto 960 de 1970, cual acontece cuando a pesar de haberse cumplido los requisitos esenciales para el nacimiento de una escritura pública a la vida jurídica, por una circunstancia ajena a las partes y atribuible al Notario, éste no la firmó. En tal hipótesis, quien ocupe el cargo podrá*

*suscribir con posterioridad el documento para elevarlo a la categoría de escritura pública, previa autorización de la Superintendencia de Notariado y Registro (Art. 100, Decreto-ley 960 de 1970 y Art. 47 del Decreto 2148 de 1983), (...)*”.

El artículo 99 del Decreto 960 de 1970 recoge “desde el punto de vista formal” los motivos de nulidad de las escrituras en los eventos de omitirse los siguientes presupuestos esenciales: “1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial. 2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación. 3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido. 4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación. 5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente. 6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones”.

Aquellas exigencias se predicán del documento en cuanto instrumento autónomo, es decir, distinto a la manifestación de voluntad que él incorpora; por ello, se destaca, es considerado una pieza desligada de las afirmaciones que las partes le hubieren consignado.

Al efecto, ha sostenido esta Corporación:

*“Es posible, naturalmente, que el contenido de la escritura, cuando es negocial, adolezca de una causal de nulidad, mas no por semejante motivo se verá comprometido el instrumento en sí. En el mismo orden de ideas, si sobre la escritura pública gravita uno de los motivos de nulidad indicados en el artículo 99 del Dto. 960, su contenido, por lo menos en principio, no tiene por qué sufrir influencia de ninguna especie de ese hecho, puesto que se está ante dos entidades que jurídicamente se conciben o captan de manera autónoma, así estén conectadas en la medida en que la escritura dice de la declaración. Otra cosa, por supuesto, será que con ocasión de la declaratoria de invalidez de la escritura, desaparezca también su contenido cuando este no puede permanecer sin el sustento de aquella por ser condición de su propia existencia; sin embargo, aún en tal caso, la cuestión siempre se sopesará desde el ángulo del instrumento y no desde el de las declaraciones en ella consignadas.*

*Por tanto, cabe afirmar que las declaraciones en sí mismas desempeñan un papel neutro o indiferente respecto de las exigencias formales de la escritura pública, de donde se sigue que estas exigencias de índole formal ninguna dependencia crean respecto de lo que determine la ley sustancial acerca de esas declaraciones”.* (Subraya fuera de texto).



3. Una cosa es la nulidad formal de las escrituras públicas reglamentada en el decreto 960 de 1970 y otra diferente la nulidad absoluta de un acto o contrato por falta de requisitos para el valor del mismo según su especie y la calidad o estado de las partes a que se refiere el artículo 1740 y siguientes del código civil.

3.1 En efecto, el canon 1741 de la misma obra dice: “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.

3.2 Las nulidades sustantivas, entonces, pueden ser absolutas o relativas, siendo uno de los criterios para realizar la distinción la naturaleza e importancia de la norma violada, dependiendo de si lo que se resguarda es el orden público o los intereses privados. De la misma manera, emergen otros rasgos característicos para diferenciarlas, dependiendo, verbigracia, de la legitimación para invocarla, el saneamiento y el término de prescripción.

Tratándose de las primeras, los motivos para que se estructure, se repite, derivan de: (i) **la causa ilícita**, entendiéndose por tal, “la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público” (Art. 1524); (ii) **el objeto ilícito**, pues dado que el mismo concierne a lo que se quiere del negocio jurídico, este debe ser armónico con el imperio de la legalidad. Se desconoce por ejemplo, al contravenirse el derecho público de la Nación, venderse cosas que se encuentren por fuera del comercio, o cuando se transfiere el derecho a suceder a una persona viva, no obstante mediar su consentimiento (Arts. 1519-1521); (iii) **la falta de solemnidades** por su parte, alude a los llamados presupuestos *ad sustanciam actus*, formalidad impuesta por el derecho para la constitución del negocio, que van más allá de fungir como medio de prueba por ser esenciales para su existencia misma. (iv) Por último, la sanción que se comenta se produce cuando el acuerdo se celebra entre personas **incapaces absolutamente**.

## CASO CONCRETO

Antes de abordar el caso concreto, es preciso recordar que el artículo 320 en concordancia con el 328 del Código General del Proceso, consagra que los reparos concretos planteados por la parte recurrente, al momento de notificarle la sentencia o dentro del término legal para ello, fijan la competencia del Tribunal, limitando el pronunciamiento en esta instancia

sobre dichos reparos y la sustentación debidamente presentada de forma digital. Y así se procederá dentro del presente asunto.

Atendiendo entonces a los reparos planteados por el recurrente, los cuales fueron enmarcados dentro del problema jurídico a resolver por el Tribunal, se iniciará por analizar si en efecto el Juzgado de primera instancia, como así lo señala el recurrente, efectuó una indebida valoración del material probatorio, que lo arribó a la decisión de declarar nulo el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública N° 1737 del 14 de agosto del año 2003, extendida en la Notaría 23 del Círculo Notarial de Medellín y que recayó sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5175212.

Claro se tiene que la declaratoria de incapacidad de la señora María Helena Soto Gallego no existía cuando celebró el contrato cuya nulidad se depreca, precisión que se hace porque como la nulidad que busca la parte demandante y que fue declarada por el juez de primer grado, la hace consistir en el estado de incapacidad mental en el que se encontraba la vendedora al tiempo de celebrar con el demandado el contrato cuyo derrumbamiento se persigue, y que es justamente ese el punto central del recurso de apelación, a través del cual se insiste en que no es tal, ello delimita el análisis que corresponde al Tribunal efectuar, el cual consistirá como ya se dijo, en auscultar en el material probatorio si en efecto, se encuentra acreditado que la señora María Helena Soto Gallego no estaba en capacidad para contratar para el 14 de agosto de 2003, esto es, en uso pleno de sus facultades mentales.

Dilucidar el aspecto planteado, impone recordar, como así lo precisó el *A Quo*, la disposición normativa consagrada en el artículo 1503 del Código Civil, norma según la cual toda persona es legalmente capaz, presunción que por supuesto, admite prueba en contrario, prueba cuya carga en acciones como la presente, recae en la parte demandante.

Del análisis del material probatorio, advierte el Tribunal que puede tenerse por acreditado tanto de las copias de la historia clínica, como de la pericia, que la vendedora padece un retardo mental moderado, el cual según lo expuesto por el perito adscrito al Instituto de Medicina Legal, Dr. Gabriel Jaime López Calle, consiste en una capacidad mental inferior a la esperada para la edad; sin embargo, valga decirlo de una vez, no se encontró fehacientemente demostrado, como así correspondía hacerlo a la parte demandante, que a pesar de ese retardo mental, la señora María Helena Soto Gallego, para el año 2003, concretamente para el 14 de agosto de 2003, fecha de celebración del contrato de compraventa, adoleciera de un desarreglo de sus facultades mentales que le impidiera comprender en qué consiste una compraventa, en qué consiste el acto de comprar y de vender, ello con independencia de si conocía o no el valor del dinero, o de si sabía o no leer y escribir. La afirmación que hace el Tribunal encuentra respaldo tanto en la prueba pericial como en la testimonial ofrecida por ambos extremos de la Litis, como pasará a detallarse.

Téngase en cuenta que la respuesta ofrecida al absolver el interrogatorio de parte, por la representante legal de la demandante, señora Gloria Patricia Soto Gallego, concretamente cuando respondió la pregunta que le hizo el despacho para que indicara por qué se presentó la solicitud de interdicción de la señora María Helena Soto Gallego sólo en el año 2013, es relevante para la tesis sostenida por el Tribunal porque una cosa es que la vendedora no conociera ni los números, ni los precios; y otra cosa muy diferente, que no entendiera o dimensionara en qué consiste una compraventa; en su momento dijo la interrogada *“Señor Juez, se presentó es porque una persona con una capacidad bien para hacer un negocio, se nos hizo raro porque primero que todo cuando mi mamá hizo el negocio, pues no se le vio plata absolutamente para nada, entonces a raíz de ahí dijimos nosotros, pues por lo menos yo su hija dije, cómo va a vender una finca si ella no conoce ni los números, ni precios, cómo va a hacer un negocio así y por qué el señor Don Jaime no decir a pesar de que es su predio, quiero que sus hijos por lo menos se enteren de lo que yo voy a hacer con usted, pues, como tal, así el*

*predio fuera realmente de mi madre*” (Minuto 41’25” audio contentivo de la audiencia de instrucción y juzgamiento).

Ahora, todos los testigos, unos familiares de la señora María Helena, otros no, coinciden en afirmar que ella por sus propios medios, hacía mazamorra y panelitas para ella misma salir sola y venderlos en las calles del Corregimiento de Santa Elena, donde residía para la época de los hechos.

Y es que la prueba de la incapacidad mental de la contratante para el momento de celebración del contrato de compraventa debe ser fehaciente en el sentido de indicar que María Helena Soto Gallego en verdad no comprendía lo que implica el acto de vender y comprar, porque padecía de una perturbación psíquica que le impidiera emitir consentimiento pleno, con consciencia del acto o contrato para entonces.

Los testigos de la parte demandante apuntan todos a decir que *“María Helena no era normal”*, pero eso lo concluyen del hecho que haya cursado tres primeros de primaria, o porque la veían como con *“falta de avispamiento”* como lo indicó la testigo Beatriz Elena Soto Gallego (hora 1’34’15” audio contentivo de la audiencia de juzgamiento), o porque siempre ha sido una persona callada o como elevada, como refirió la testigo Blanca Nubia Soto Gallego (hora 2’12’19” audio contentivo de la audiencia de juzgamiento), pero resulta que ninguno de los testigos esgrime fundamentación para explicar la razón de ser o en qué consiste verdaderamente la perturbación que le endilgan a la señora y si la misma era de tal naturaleza que le impidiera tener consciencia de los alcances del negocio que realizaba, así se desprende de la declaración de María Margarita Soto Gallego quien solamente, sin mayores argumentos, se limitó a decir que *“María Helena toda la vida ha sido como es ahora, no es apta para negocios, no entiende nada, no capta las cosas”* (hora 4’15’55” audio contentivo de la audiencia de juzgamiento).

Incluso, llama la atención que la testigo Blanca Nubia Soto Gallego en su declaración, cuando fue interrogada por el apoderado de la parte demandada

para que informara respecto a lo que le había dicho María Helena del precio de venta del inmueble, advirtiera *“María Helena nos dijo, pero ya al tiempo cuando le dijimos María Helena usted por qué hizo eso... ella cuando tuvo ese negocio con el señor Jaime, según nos comentaron por ahí las personas, que María Helena dijo que ella cuando hizo el negocio con el señor Jaime, cuando el señor Jaime fue donde María Helena para que le vendiera el lote, María Helena nos dijo que ella le dijo yo si le vendo pero las escrituras mías las tiene la hermana mía que vive al ladito que es Margarita, entonces el señor Jaime le dijo no, no, yo no tengo necesidad de escrituras...”* más adelante dijo la testigo *“Ella unas veces dijo que yo no sé, yo le pregunté y ella dijo ay yo no sé, no sé si fueron 3 millones, otras veces que 9 millones, otras veces que 5 millones, entonces no se sabe cuánto, o sea que realmente no sabemos en cuánto fue que María Helena hizo el arreglo con el señor Jaime.”* (hora 2'32''11" audio contentivo de la audiencia de juzgamiento), aseveraciones que denotan que la vendedora tenía capacidad de entendimiento de la venta que había realizado, hasta el punto que le pagó comisión de \$300.000 cuando hizo la primera negociación con el demandado, a su sobrina Blanca Lucero Ramírez Soto que fue quien la puso en contacto con el señor Jaime de Jesús González Duque.

Por su parte, resulta convincente lo que afirmaron los demás testigos, quienes apuntan a que con la señora María Helena era posible sostener una conversación, que lo que se le preguntaba ella lo respondía y que incluso, aparentemente era una persona normal, afirmación que también hizo su hija Gloria Patricia cuando se le preguntó que cómo era vista su señora madre por las personas de la comunidad, manifestando *“el pueblo veía a mi mamá una persona normal, callada”*, aserto al que antecedió que su señora madre es una persona muy callada, que *“ella solamente lo que le pregunten”* (minuto 45'40" audio contentivo de la audiencia de juzgamiento; testimonio de los señores José Leonel García Tamayo que se encuentra a partir de la hora 1'12''00, Bertha Rocío Soto Alzate que se encuentra a partir de la hora 4'25''05", Blanca Lucero Ramírez Soto que se encuentra a partir de la hora 4'38''03" y Pablo César López Soto que obra a partir de la hora 4'52''40").

Pero no sólo por las versiones de los testigos debe considerarse que no se encuentra probada la incapacidad de la vendedora para la época de los hechos, sino además porque el análisis minucioso de la prueba pericial vertida por el doctor Gabriel Jaime López Calle así permite entenderlo, nótese que su dictamen estuvo predominantemente integrado por respuestas muy generales, algunas de las cuales se advirtieron vagas y hasta contradictorias, por ejemplo, no fue concreto ni preciso al referirse específicamente a la señora María Helena, cuando se le indagó por si era posible que la examinada para el año 2003 tuviese la capacidad de manifestar su voluntad y tomar decisiones de forma libre consciente, espontánea y voluntaria, igualmente cuando se le preguntó si era posible que ella con ese diagnóstico realizara las actividades de venta de mazamorra y panelitas, pues respondió refiriéndose en general al retraso mental y las características de quienes lo padecen, pero no hizo una referencia específica que diera respuesta a los interrogantes respecto a la señora Soto Gallego (hora 2'42''34'' audio contentivo de la audiencia de juzgamiento).

Adicionalmente es cuestionable y llama poderosamente la atención del Tribunal, lo que en su escrito consignó el perito al registrar la versión de la examinada acerca de los hechos: *"-EL ME COGIÓ A SOLAS EN LA CASITA MIA EN PIEDRA GORDA."*

*"-ME DECÍA IZQUE (sic) VÉNDAMELO, VÉNDAMELO"*

*"-ME DIJO QUE NO LE DIGA NADA A SUS HERMANOS"*

*"-QUE LE DIERA LA CÉDULA QUE ÉL MISMO SE ENCARGABA DE HACER LAS VUELTAS"*

*"-QUE IZQUE (sic)ME IBA A PAGAR 9 MILLONES"*

*"-Y YO NO SE SI ME LOS PAGÓ PORQUE YO NO SE CONTAR MILLONADAS"*

*"-YO ME ASUSTABA PORQUE ÉL ME PAGABA LOS SERVICIOS DE LA CASITA."* (cfr. fl. 101, c.6), confrontado con lo que depuso en la audiencia donde indicó primero que María Helena tenía comprometida la capacidad de raciocinio, la capacidad de toma de decisiones racionales (hora 2'47''54'' audio contentivo de la audiencia de juzgamiento), pero más adelante, dice

*“En la valoración que yo hice yo encontré que comprende lenguaje verbal y responde preguntas simples, el hecho de tener un retraso mental no significa que no comprenda, usted trae una persona con un retraso mental y puede tener una conversación con ella y salvo casos muy graves, muy muy graves, o personas con una lesión cerebral muy grave no comprenden, pero en términos generales, en el retraso mental moderado, aún en retrasos mentales graves, se comprende”* (hora 3’43’’54’’ audio contentivo de la audiencia de juzgamiento).

El perito tampoco fue claro ni contundente en relación a si la examinada conocía o no el valor del dinero, sus respuestas para ello fueron diferentes; inicialmente dijo que no, porque no aprendió a leer ni a escribir, ni conocía los números (hora 2’42’’34’’), pero más adelante cuando el apoderado de la parte demandada le preguntó si la señora conoce los números, en una parte de su respuesta dijo *“...entonces, es muy probable que ella conozca como muchas personas, que conocen las denominaciones de los billetes, pero realmente no conocen, no dimensionan el valor del dinero en términos globales”* (hora 3’49’’00).

Para reafirmar las razones por las que el Tribunal le resta credibilidad al peritaje se tiene una que resulta preponderante y es que el perito indicó que para su dictamen contó con elementos documentales, testimoniales y el pericial, hasta explicó en qué consiste cada uno de esos elementos; sin embargo, al finalizar su pericia, cuando estaba respondiendo la pregunta del despacho referente a si era posible que la señora María Helena hubiese adquirido la condición que tenía para el momento de la valoración después del año 2003, indicó: *“Con ella hay digamos una discordancia entre lo que refiere la familia que desde siempre había sido retrasadita, que no aprendió a leer, que en la cédula dicen que no sabe firmar, aunque muchas personas no saben firmar porque no tienen escolaridad, entonces hay una discordancia entre lo testimonial y la posibilidad de que también esa lesión del 2002, muy remota, haya dejado una secuela, pero en este caso la hipótesis con ella ha sido que ella desde siempre había tenido un desarrollo*

*evolutivo marginal en relación con el déficit cognitivo que presentó desde temprana edad” (hora 4’11’’05’’).*

Siendo como viene de exponerse que de las pruebas no emerge irrefutable la incapacidad mental de María Helena Soto Gallego, por lo menos para la época en cuestión, deviene que la conclusión del análisis no puede ser otra distinta que el material probatorio recaudado no reviste, ni por asomo, la suficiencia necesaria para probar el estado de insanidad mental en que se afirma, estaba dicha señora para cuando enajenó su inmueble, ya que luego de examinar en conjunto el material probatorio, lo que de allí emerge es que para esa época, con independencia de sus condiciones de marginalidad, de ser persona iletrada e incluso de su dificultad para aprender, ella sí tenía la capacidad para comprender lo que implicaba una venta, tanto que pudo expresárselo al perito adscrito al Instituto de Medicina Legal cuando acudió a la valoración que se le practicó y dio su versión de los hechos.

Como de la prueba que viene de relatarse no resulta posible concluir que como lo alega la demandante, la señora MARÍA HELENA SOTO GALLEGO celebró encontrándose en estado de incapacidad mental, el contrato de compraventa cuya nulidad se persigue, y según se anunció delantadamente, el decreto de interdicción de que fue objeto ella, data de fecha posterior a la de la celebración de dicho negocio jurídico, lo que en últimas debe concluirse, contrario a lo que entendió el Juez de primer grado, es que dicho contrato no está viciado de nulidad y por lo tanto la sentencia apelada deberá ser revocada para en su lugar denegar las pretensiones de la demanda.

Por lo anterior, no hay lugar a ocuparse de los demás puntos de inconformidad planteados por la parte recurrente en apelación.

Corolario de lo que ha ido refiriéndose es que la sentencia recurrida debe ser **REVOCADA**, para en su lugar **DENEGAR** las pretensiones de la demanda. Sin lugar a imponer condena en costas a la parte demandante, por cuanto se encuentra amparada por pobre tal y como lo decidiera el Juzgado



de primera instancia mediante auto de 21 de noviembre de 2013 (cfr. fl. 50, c.1).

En mérito de lo expuesto, la **SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### FALLA

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín en audiencia celebrada el día 4 de abril de 2019, para en su lugar **NEGAR** las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO. NO IMPONER CONDENA EN COSTAS**, por cuanto la parte demandante está cobijada por amparo de pobreza.

**TERCERO. DEVUÉLVASE** en oportunidad el expediente al despacho de origen.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,

  
**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

*(Firma escaneada de acuerdo al artículo 11 del Decreto 491 de 2020- Ministerio de Justicia y del Derecho*

*Revisada por los digitalmente por los demás Magistrados integrantes de la sala)*

**MURIEL MASSA ACOSTA**

**JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**



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

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN  
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

**Medellín, diecinueve (19) de agosto de dos mil veinte (2020)**  
*-discutida sesión virtual de la fecha-*

<b>PROCESO:</b>	ORDINARIO
<b>DEMANDANTE:</b>	MARÍA HELENA SOTO GALLEGO representada por su Curadora GLORIA PATRICIA SOTO GALLEGO
<b>DEMANDADO:</b>	JAIME DE JESÚS GONZÁLEZ DUQUE
<b>RADICADO:</b>	05001 40 03 010 2013 00970 03
<b>INTERNO:</b>	2019-209
<b>INSTANCIA:</b>	SEGUNDA
<b>PROCEDENCIA:</b>	JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
<b>PROVIDENCIA:</b>	<b>SENTENCIA N° 067</b>
<b>DECISIÓN:</b>	COMPLEMENTA SENTENCIA
<b>MAGISTRADA PONENTE:</b>	MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Procede la Sala a decidir sobre la procedencia de la petición de proferir sentencia complementaria, presentada a través de correo electrónico remitido el 14 de julio del corriente año por el apoderado de la parte demandada, respecto de la sentencia N° 048 de 2020 emitida en el proceso ORDINARIO de la referencia.

### **I. ANTECEDENTES**

Cumplido el ritual procesal se profirió el fallo de primera instancia el 4 de abril de 2019, por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín, providencia en la que se acogieron las pretensiones de la demanda, decidiendo declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa contenido en la Escritura Pública N°1737 del 14 de agosto de 2003 otorgada en la Notaría 23 del Circulo Notarial de Medellín y el cual tuvo por objeto la venta del inmueble

identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°001-5175212; así mismo se dispusieron las restituciones mutuas ordenando al demandado señor Jaime de Jesús González Duque restituir el inmueble objeto del contrato declarado nulo, a la señora María Helena Soto Gallego, para lo que le concedió el término de 10 días y condenando a ésta a pagarle al demandado la suma de \$57.545.000 valor de las mejoras construidas en el inmueble, de acuerdo al peritaje obtenido en el juicio. En dicha providencia se condenó en costas a la parte demandada.

Con ocasión del recurso de apelación interpuesto por el extremo resistente, correspondió a esta Magistratura conocer del trámite de la segunda instancia, la cual culminó con la decisión de fondo proferida el pasado 9 de julio del corriente año y notificada por estado del 14 de julio, en la que se REVOCÓ la decisión de primera instancia, para en su lugar DENEGAR las pretensiones de la demanda.

## **II. CONSIDERACIONES**

El apoderado de la parte demandada, estando dentro del término de ejecutoria de la providencia dictada en esta instancia, solicita se complemente con fundamento en que se omitió decretar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble objeto del proceso, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5175212, medida que fue decretada por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Medellín, pidiendo además que se oficie informando de tal decisión al Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

Indica el solicitante, que la medida cautelar fue decretada en el proceso en comento, por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Medellín, mediante auto del 21 de noviembre del 2013, el cual fue notificado por estados 210 del 25 del mismo mes y año y el número de esa matrícula y el auto en comento corregidos, mediante auto del 2 de diciembre del 2013 y que fuera notificado por estados 212 del 9 del mismo mes y año.

El artículo 287 del C.G.P. señala que en caso que en la sentencia se haya omitido resolver cualquiera de los extremos de la Litis, **“o de cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento”** la providencia deberá adicionarse mediante sentencia complementaria.

Para el caso que nos ocupa, revisada la providencia proferida por esta Sala el pasado 9 de julio, se advierte que al resolver el recurso de apelación, se decidió revocar la sentencia de primera instancia, para en su lugar denegar las pretensiones de la demanda, pasando por alto el necesario pronunciamiento en relación con la situación del bien objeto del proceso, sobre el cual se decretó la medida de inscripción de la demanda, tal y como fue solicitado en el libelo genitor y a lo que se accedió por parte del despacho que admitió la demanda, esto es, por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Medellín, quien en su momento conoció del asunto, tal y como se advierte en el auto de 21 de noviembre de 2013, obrante a folio 50 del cuaderno principal, providencia corregida mediante auto de 2 de diciembre de 2013 (fl. 52 cuaderno principal) y comunicada a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, mediante oficio N° 2958 del 2 de diciembre de 2013, quedando consignada la medida en la anotación N° 4 del folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5175212.

Así las cosas, es procedente la petición que ha elevado el apoderado de la parte demandada, por cuanto la referenciada omisión encaja dentro de los casos señalados en el artículo 287 del C.G.P., pues es un punto respecto del cual le correspondía pronunciarse al juez de segunda instancia al haber revocado la sentencia de primer grado y decidir negar las pretensiones de la demanda, debiendo en consecuencia ordenar el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda decretada sobre el bien inmueble objeto del proceso y que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5175212 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

De esta manera, se dispone **COMPLEMENTAR** la sentencia de segunda instancia en el sentido de ordenar el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble objeto de la Litis y que se identifica con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5175212 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte; además se ordenará a la Secretaría de la Sala que oficie a la mencionada Oficina de Registro informando lo aquí decidido, con la advertencia que deberá incluir en el oficio toda la información que sea necesaria para que se pueda tomar nota de la decisión, esto es, el proceso dentro del que se decretó, el despacho que la decretó, el número de oficio mediante el cual fue comunicada, la decisión de segunda instancia y esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN - SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **FALLA**

**PRIMERO. COMPLEMENTAR** la sentencia de segunda instancia proferida por esta Sala de decisión el día 9 de julio de 2020, **ORDENANDO** el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda que recae sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5175212 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte (anotación 4), según se motivó.

**SEGUNDO:** La Secretaría de la Sala oficiará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte informando lo aquí decidido, para lo de su cargo, incluyendo en el oficio toda la información que sea necesaria para que se proceda a tomar nota del levantamiento de la medida aquí ordenado.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**  
**Los Magistrados,**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
*(Firma digital conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)*

*(Aprobó)*  
**MURIEL MASSA ACOSTA**

*(Aprobó)*  
**JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO**

**Firmado Por:**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 007 CIVIL DE MEDELLÍN**

*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:*

**1e5fa8d1bd4e565a7819824248f3d444e854931e1bcd7f3b642cf69331032f5c**

*Documento generado en 19/08/2020 09:39:11 a.m.*