

**TEMA: RESTITUCIÓN DE FRUTOS** - Impone examinar si la posesión se ejerció de buena o mala fe, en atención a la restricción temporal que establece el art. 764 del CC. El poseedor de buena fe solo está obligado a restituir los frutos percibidos desde la integración del contradictorio. / **RESTITUCIONES MUTUAS** - Son efecto propio de la declaratoria judicial de nulidad absoluta, cuyo propósito es el restablecimiento de la situación de las partes al estado en que estarían de no haber celebrado el contrato, en lo posible que los patrimonios queden en la situación en que previsiblemente se encontrarían. /

**HECHOS:** Pretende el demandante que se declare resuelto el contrato de promesa de venta celebrado con el demandado, que se condene a este al pago de indemnización de perjuicios, cláusula penal y a la devolución del pago del precio, así como de los impuestos prediales y mejoras asumidos. El juzgado de origen declaró la nulidad absoluta del contrato y, ordenó al demandante la entrega del bien en la proporción del 76.88%, y al demandado la entrega de dinero que ascienden a \$233'313.845, no reconoció mejoras, ni frutos y condenó en costas la parte demandada. Corresponde a la Sala establecer: a) Si en la decisión de restituir el precio debió aplicarse una compensación económica derivada del beneficio que recibió el demandante por la ocupación del inmueble prometido en venta durante 140 meses. b) Si la nulidad absoluta del contrato y la voluntad del demandado de otorgar la escritura pública le eximen de la condena en costas.

**TESIS:** Por disposición expresa del art. 1746 del CC, las restituciones mutuas son efecto propio de la declaratoria judicial de nulidad absoluta, cuyo propósito es el restablecimiento de la situación de las partes al estado en que estarían de no haber celebrado el contrato, en lo posible que “los patrimonios queden en la situación en que previsiblemente se encontrarían”. (...) Los frutos se clasifican en naturales o civiles, la primera modalidad que se corresponde con el “que da la naturaleza, ayudada o no de la industria humana” y, los civiles entendidos como los “precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido”. (...) Tratándose de títulos traslativos de dominio, “la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato”, según dispone el art. 768 del CC. La buena fe se presume, por el contrario, la mala fe debe probarse, conforme señala el art. 769 ibidem y el principio general establecido en el art. 83 de la CP. (...) Las costas son la carga económica que debe afrontar quien no tenía la razón, y que obtuvo como consecuencia una resolución judicial desfavorable, comprendiendo su liquidación las expensas erogadas por su contraparte, así como las agencias en derecho. (...) Infiere la Sala que el “beneficio” aludido en el reproche se corresponde con los frutos que están a cargo del poseedor vencido y a favor del dueño de la cosa. En otras palabras, el apelante aspira al reconocimiento de aquellos frutos que el actor percibió o pudo percibir de la cosa y la aplicación consecuente de una eventual compensación con las sumas de dinero que debe devolver por el pago del precio, lo cual, se sitúa en el examen de las restituciones que debe efectuarse de manera oficiosa tras la declaración de nulidad absoluta. (...) Para llegar a tal determinación, se remite al mismo contrato preparatorio, a través del cual, el demandado se obligó a transferirle “la posesión material” sobre un derecho de cuota del inmueble prometido que fue entregado a la firma del convenio, conforme se estipuló expresamente y fue aceptado por ambas partes, momento a partir del cual, se generó ese comportamiento de señor y dueño como factor diferenciador de un título de mera tenencia, tal como se desprende de las facturas de compra de materiales y de servicios públicos aportada. (...) Ninguno de los medios de convicción recaudados permite inferir que la posesión ejercida por el demandante fue de mala fe, contrario a ello, se evidencia que este recibió el inmueble de quien tenía facultad para enajenarlo, esto es, del demandado como propietario inscrito en el registro inmobiliario, sumado a ello, no se probó tampoco la consciencia sobre vicios

en el contrato o la presencia de fraudes. (...) la Corte Suprema de Justicia, puntualizando: Estando regulada expresamente en la ley la forma como debe responder el poseedor de buena fe por este concepto, debe seguirse que éste no está obligado sino a entregar los frutos percibidos y, si no existen, a pagar su valor al tiempo que los percibió o los debió percibir, esto es, bajo estos parámetros lo que la cosa produce o pudo producir entre el día de la contestación de la demanda y el día de la restitución, deducidas las expensas de producción o custodia". (...) El examen oficioso del pago de frutos que impera tras la declaratoria de nulidad absoluta no es suficiente para el reconocimiento de dicho concepto. Esto, porque no se acreditó la existencia de frutos percibidos de la cosa desde la integración de la litis o que, se hubieran podido percibir. Razones suficientes para despachar desfavorablemente el cargo. (...) No se probó la percepción de frutos del bien inmueble prometido en venta o, la posibilidad de percibirlos luego de la integración del contradictorio por tratarse de un poseedor de buena fe, circunstancia que impone la confirmación de la decisión en lo particular, pero, conforme la motivación aquí expuesta. Se revocará la condena en costas de la primera instancia, toda vez que, la decisión recurrida fue el resultado de un examen oficioso que no constituyó la derrota de alguno de los extremos procesales, por el contrario, comportó beneficio recíproco por las restituciones mutuas ordenadas. (...)

MP. SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 21/11/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Medellín  
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA PRIMERA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, veintiuno (21) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso:</b>	DECLARATIVO – RESOLUCIÓN DE CONTRATO
<b>Radicado:</b>	05 266 31 03 003 2019 00176 01
<b>Demandante:</b>	EFRAÍN DE JESÚS CORREA VELÁSQUEZ
<b>Demandada:</b>	HENRY GRISALES VALENCIA
<b>Providencia</b>	Sentencia
<b>Tema:</b>	La restitución de frutos impone examinar si la posesión se ejerció de buena o mala fe, en atención a la restricción temporal que establece el art. 764 del CC. El poseedor de buena fe solo está obligado a restituir los frutos percibidos desde la integración del contradictorio.
<b>Decisión:</b>	Revoca parcialmente
<b>Sustanciador/ponente</b>	Sergio Raúl Cardoso González

Decide la Sala la apelación de la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado, en el proceso de la referencia.

## 1. ANTECEDENTES.

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

Pretende el demandante se declare resuelto el contrato de promesa de venta celebrado con el demandado y, en consecuencia, se condene a este último al pago de indemnización de perjuicios, cláusula penal y a la devolución del pago del precio, así como de los impuestos prediales y mejoras asumidos.

Expuso que el 26 de septiembre de 2011 en calidad de promitente comprador, celebró con el demandado como promitente vendedor, un contrato de promesa de venta respecto del inmueble ubicado en la Carrera 29 B # 40 F Sur 18 de Envigado con matrícula inmobiliaria No 001-781172, acordando como precio la suma de \$95.000.000 pagadera así: \$30.000.000 a la firma del contrato, \$20.000.000 el 3 de octubre de 2011 y los restantes \$45.000.000 el 28 de noviembre de 2011, fecha en la que se suscribiría la escritura pública.

<sup>1</sup> Ver ruta carpeta 01 / carpeta Expediente Digitalizado / archivo 05266310300320190017600\_C001 págs. 4 - 8

Refirió que el día de la firma de la escritura, se encontraba a paz y salvo por concepto del pago del precio, pero que debieron acordar una nueva cita en la Notaría para la suscripción del instrumento, por cuanto, el bien tenía “*matrícula comercial*” y el demandado debía realizar previamente el cambio de destinación del inmueble a residencial y su desenglobable; que el demandado no cumplió con el compromiso de realizar dichas gestiones, por tanto, no se pudo otorgar la escritura pública, generándole daños morales y económicos por negocios que sobre el inmueble se vieron frustrados.

## 1.2 CONTESTACIÓN.

HENRY GRISALES VALENCIA<sup>2</sup> reconoció como cierta la celebración de contrato de promesa, el precio y forma de pago acordados. Negó que el inmueble prometido tuviera destinación comercial, el compromiso de realizar gestiones como desenglobar el bien, que el demandante efectuara el pago total del precio en las fechas convenidas y que incumplió por no sanear el inmueble. Precisó que es el demandante quien no ha aceptado que se otorgue la escritura pública por el 76.88% como se pactó en el contrato.

Se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones que denominó:

- “*Contrato no cumplido*”, fundada en que fue el demandante quien incumplió la obligación de pago, pues para el día de firma de la escritura pública (28 de noviembre de 2011) no había cancelado la totalidad del precio acordado, por lo que no podía otorgarse el instrumento; puntualizó que, aunque el saldo adeudado fue pagado, se realizó mediante abonos posteriores, por tanto, no podía hacerse exigible la cláusula penal y los perjuicios.
- “*Mala fe y temeridad del demandante*”, toda vez que el demandante exige cumplimiento de obligaciones que no fueron estipuladas en la promesa de venta, además, porque se encuentra dispuesto a otorgar la escritura pública de lo pactado, esto es, transferir el 76.88% del inmueble prometido que se encuentra saneado.

## 1.3 PRIMERA INSTANCIA<sup>3</sup>.

Mediante sentencia proferida el 19 de mayo de 2023, el juzgado de origen resolvió declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa celebrado entre las partes y,

---

<sup>2</sup> Ibid. páginas 51 - 57

<sup>3</sup> Ibid. archivos 38 y 43

en consecuencia, ordenó al demandante la entrega del bien en la proporción del 76.88%, y al demandado la entrega de las sumas de dinero que ascienden al monto de \$233'313.845, no reconoció mejoras, ni frutos y condenó en costas a la parte demandada.

Sostuvo la *a quo* que, el contrato de promesa omitió incluir los datos indispensables y necesarios de la posterior escritura de venta, específicamente: i). el metraje de cada una de las colindancias, impidiendo la determinación de la extensión de cada lindero y perímetro del inmueble; ii). La relación expresa del metraje perimetral de los patios y del área privada construida; iii). Los linderos generales de la copropiedad o inmueble de mayor extensión y; iv). El coeficiente de copropiedad que representa el inmueble. Para la falladora, tales omisiones derivan en el incumplimiento del requisito del numeral 4 del art. 1611 del CC como elemento de la esencia de la promesa de contrato e, impone la declaración de nulidad absoluta y, la desestimación de la pretensión de resolución por no cumplir el presupuesto consistente en la existencia de un contrato bilateral válido.

Con relación a las restituciones mutuas, indicó que en el contrato se estableció que desde el 26 de septiembre de 2011 se había efectuado la entrega del inmueble al demandante, lo que hacía prueba de tal circunstancia. Además, que no se señaló en la promesa que se entregaba la posesión del bien, por tanto, el título del demandante es una mera tenencia que implica que existió mala fe, según la presunción establecida en el art. 2531 del CC, en consecuencia, el actor sería responsable de los deterioros del inmueble y le correspondía regresar la tenencia del 76.88%.

Adicionalmente, consideró que le compelió al demandado regresar el dinero del pago del precio, puesto que, los recibos aportados, la cláusula cuarta del contrato de promesa, la anotación en la parte final del mismo y los reconocimientos efectuados en la contestación de la demanda, daban cuenta de la realización de pagos en diferentes momentos por las sumas de \$31'500.000, \$20'000.000, \$31'000.000, \$2'000.000, \$4'000.000, \$3'500.000, \$1'000.000 y \$3'500.000, a los que debía aplicarse la corrección monetaria y los intereses legales, por ser hecho notorio la pérdida del poder adquisitivo del dinero.

Aseveró que no había lugar a reconocer mejoras, porque no existía medio de prueba suficiente sobre el mejoramiento de fachada, andén y patio y, que la afirmación del demandante evidenciaba que fueron efectuadas en bienes comunes; que las facturas por financiación de agua y gas no se reconocerían, la primera por no probar que se corresponde con una instalación en el bien prometido

y la segunda por no acreditarse como una mejora en el inmueble, agregando que, el impuesto predial corría la misma suerte por no demostrarse su pago.

Añadió que, la suma de \$200'000.000 pedida por el demandante en virtud de la imposibilidad de enajenar el inmueble, que a su juicio representaba un fruto dejado de percibir, no sería objeto de reconocimiento, porque es al poseedor vencido a quien le corresponde regresar los frutos en favor del propietario del inmueble y, por tanto, no tenía legitimación para el reclamo. Además, que no se acreditaron frutos que pudiera percibir el demandado respecto del inmueble ocupado por el actor.

#### 1.4 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida por escrito y notificada en estados, siendo apelada por el demandado, quien precisó los reparos frente a la decisión dentro de los tres días siguientes a la notificación.

Se dio aplicación al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, concediéndole a las partes la oportunidad para sustentar el recurso y replicar, derecho del cual, ambas hicieron uso.

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

En atención a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 42 y en el artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para emitir sentencia porque se verificó la demanda en forma y su trámite adecuado, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y acudir al proceso respecto de los extremos del litigio, debiéndose destacar que no se advierten vicios ni irregularidades que configuren nulidad.

Por disposición del artículo 328 de la misma obra, el análisis se circunscribirá a los motivos de inconformidad expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que se deban adoptar de oficio.

### **3. REPAROS CONCRETOS<sup>4</sup>.**

El demandado formuló sus motivos de inconformidad con el propósito de que se modifique y/o revoque la decisión de primera instancia, en el sentido de aplicar una compensación frente al reconocimiento de la restitución de sumas de dinero, además, para que se revoque la condena en costas.

---

<sup>4</sup> Ibid. archivo 42

### **3.1 Aplicación de compensación económica.**

Sostuvo que desde el 26 de septiembre de 2011 se hizo entrega del inmueble al demandante, quien por espacio de 140 meses se benefició del mismo, sin reconocerle suma alguna como promitente vendedor y, que dicha circunstancia no fue considerada por el *a quo* al momento de hacer las tasaciones económicas y ordenar la restitución del dinero, a su juicio, debió aplicarse una compensación económica para cumplir con fines como la reciprocidad, equidad y justicia.

- *Réplica del demandante.* Indicó que el demandado también se benefició del incremento del valor de la vivienda por temas de valorización en los últimos años y de las reformas realizadas, por lo que no se lesiona el patrimonio de ninguna de las partes con la decisión y que la liquidación es justa.

### **3.2 Condena en costas.**

Reprochó la imposición de costas en su contra por no ser consecuente con la sentencia, toda vez que el decreto de la nulidad del contrato comporta responsabilidades para ambas partes, sin que sea posible gravar a una sola, máxime cuando ha manifestado siempre la voluntad de otorgar la escritura pública de venta respecto del 76.88% que fue prometido.

- *Réplica del demandante.* Aseveró que se solicitó la negociación por diversos medios, pero que nunca se realizó la escritura, se pagó la totalidad del precio pactado y que el estudio de legalidad del contrato se sustentó sabiamente en la sentencia.

### **3.3 Problemas Jurídicos.**

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala establecer:

- a) Si en la decisión de restituir el pago del precio debió aplicarse una compensación económica derivada del beneficio que recibió el demandante por la ocupación del inmueble prometido en venta durante aproximadamente 140 meses.
- b) Si la declaración de nulidad absoluta del contrato y la voluntad del demandado de otorgar la escritura pública le eximen de la condena en costas.

## **4. FUNDAMENTO JURÍDICO.**

#### 4.1 Restituciones mutuas como efecto de la declaratoria de nulidad absoluta.

Por disposición expresa del art. 1746 del CC<sup>5</sup>, las restituciones mutuas son efecto propio de la declaratoria judicial de nulidad absoluta, cuyo propósito es el restablecimiento de la situación de las partes al estado en que estarían de no haber celebrado el contrato, en lo posible que *“los patrimonios queden en la situación en que previsiblemente se encontrarían”*<sup>6</sup>.

Según la Corte, cuando se declara la nulidad de un contrato, es *“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»”*<sup>7</sup>, como es el caso del artículo 964 ibidem que regula lo concerniente a la restitución de frutos.

Los frutos se clasifican en naturales o civiles, la primera modalidad que se corresponde con el *“que da la naturaleza, ayudada o no de la industria humana”*<sup>8</sup> y, los civiles entendidos como los *“precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido”*<sup>9</sup>.

El artículo 964 del CC establece las reglas de devolución de los frutos señalando que, el poseedor de mala fe se encuentra obligado a restituir los frutos naturales y civiles que perciba de la cosa, así como *“los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder”*, haciendo una distinción sobre el tratamiento de restitución de frutos cuando se trata de un poseedor de buena fe, en cuyo caso, no estaría obligado sino a restituir *“los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda”*. Así entonces, resulta relevante de cara a la devolución de frutos determinar si la posesión se ejerció de buena fe o mala fe.

Será poseedor de buena fe aquel que tenga la conciencia de haber *“adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio”*.

---

<sup>5</sup> “ARTICULO 1746. <EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE NULIDAD>. La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

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 fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.

<sup>6</sup> SC2217-2021.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Art. 714 CC

<sup>9</sup> Art. 717 ibidem

Tratándose de títulos traslativos de dominio, “la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato”, según dispone el art. 768 del CC. La buena fe se presume, por el contrario, la mala fe debe probarse, conforme señala el art. 769 ibidem y el principio general establecido en el art. 83 de la CP.

De ese modo, en la determinación de restitución de frutos impera analizar si la posesión se ejerció de buena o mala fe, en atención a la restricción temporal que establece el art. 764 del CC, esto es, el poseedor de buena fe solo estaría obligado a restituir los frutos percibidos desde que se traba la litis, sin que pueda considerarse que, el hecho de contestar la demanda implique una mutación a posesión de mala fe, tal como sostuvo la Corte Constitucional en la revisión de constitucionalidad de la norma. Indicó la Corporación:

*“(...) mientras no se ha notificado al poseedor de buena fe el auto admisorio de la demanda, la ley, con razón, reconoce la legitimidad de su situación. El no intentar la reivindicación, justifica el que el dueño no adquiera los frutos, frutos que sigue haciendo suyos el poseedor de buena fe a quien no se ha notificado el auto admisorio de la demanda.*

*¿Qué ocurre cuando se notifica el auto admisorio, es decir, cuando se traba la litis?. En este momento no desaparece la buena fe del poseedor, necesariamente. Esa buena fe puede subsistir, porque él tenga motivos fundados para seguir creyendo, por ejemplo, que recibió la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y que no hubo fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Por esto, no es acertado sostener que la ley presume que en ese momento deviene poseedor de mala fe. La realidad es otra.*

*En virtud del efecto declarativo que tiene la sentencia que decreta la reivindicación, sus efectos se retrotraen al día de la notificación de su auto admisorio. El dueño que presentó la demanda no tiene por qué sufrir las demoras de la administración de justicia: por eso, los efectos de la sentencia que reconoce la existencia de su derecho se causan a partir de la notificación del auto admisorio”<sup>10</sup>.*

En suma, la restitución de frutos es un asunto que debe examinarse oficiosamente cuando se declara la nulidad absoluta del contrato, siguiendo las reglas del art. 964 del CC por remisión expresa del art. 1746 ibidem. En particular, debe establecerse si la posesión es de buena o mala fe, en dicha labor debe considerarse que frente a la buena fe opera una presunción legal y constitucional y que la mala fe deberá probarse. En el evento de no desvirtuarse esa presunción de buena fe, la devolución de frutos solo tendrá éxito si se demuestra que el poseedor los percibió de forma efectiva luego de integrado el contradictorio.

## **4.2 Condena en costas.**

---

<sup>10</sup> Sentencia SC544/1994.

*“Las costas son la carga económica que debe afrontar quien no tenía la razón”*<sup>11</sup>, y que obtuvo como consecuencia una resolución judicial desfavorable, comprendiendo su liquidación las expensas erogadas por su contraparte, así como las agencias en derecho.

Las reglas para emitir condena en costas se encuentran contempladas en el artículo 365 del CGP, entre ellas, se establece que, será sujeto a condena *“la parte vencida en el proceso”*, así como el destinatario de resoluciones desfavorables de recursos, incidentes, excepciones previas, solicitudes de nulidad o amparo de pobreza<sup>12</sup>. Todas las circunstancias en comento revelan una característica común, a saber, será condenado en costas, quien enfrente la derrota del juicio o de algunas decisiones judiciales en particular.

Consagra además la disposición que, el juez podrá *“abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial”* cuando la demanda prospere parcialmente, eso sí, motivando los fundamentos de tal decisión.

## 5. CASO CONCRETO.

De manera inicial, advierte la Sala que, como juez de segunda instancia se encuentra limitado a los motivos de inconformidad sobre los cuales se edificó el recurso de alzada, sin perjuicio de las decisiones que corresponda resolver oficiosamente, según el marco de competencia funcional impuesto por el artículo 328 del CGP.

En consecuencia, la invalidación contractual no se someterá a ningún análisis por parte de la Sala, toda vez que no mereció reproche alguno de las partes, tampoco se deduce la inconformidad de otros reparos que estén íntimamente ligados con el asunto, de ahí que, la actitud silente de las partes advierta la conformidad con la declaratoria de nulidad absoluta pronunciada en la primera instancia.

Hecha la anterior precisión, el examen se circunscribirá a la compensación que sugiere el apelante sea aplicada a la orden de restitución del pago del precio por el beneficio que obtuvo el demandante tras la entrega del inmueble, así como a la

---

<sup>11</sup> López Blanco, Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte General. DUPRE Editores 2017, página 1046.

<sup>12</sup> En su parte pertinente, dispone el artículo 365:

*“ARTÍCULO 365. CONDENA EN COSTAS. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:*

*1. Se condenará en costas a la **parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente** el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.*

*(...) 5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, **el juez podrá abstenerse de condenar en costas** o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión”.* (Negrilla fuera del texto).

imposición de condena en costas, que resultaron ser los únicos motivos de reproche que rodearon la alzada.

### **5.1 Restitución de los frutos.**

El recurrente discrepó de la decisión consistente en ordenar la devolución del pago del precio, en su sentir, la falladora debió aplicar una compensación derivada del beneficio que reportó el demandante por la tenencia del inmueble prometido en venta por un espacio de 140 meses, esto, con fundamento en la reciprocidad, equidad y justicia.

Infiere la Sala que el “beneficio” aludido en el reproche se corresponde con los frutos que están a cargo del poseedor vencido y a favor del dueño de la cosa. En otras palabras, el apelante aspira al reconocimiento de aquellos frutos que el actor percibió o pudo percibir de la cosa y la aplicación consecuente de una eventual compensación con las sumas de dinero que debe devolver por el pago del precio, lo cual, se sitúa en el examen de las restituciones que debe efectuarse de manera oficiosa tras la declaración de nulidad absoluta.

Es efecto propio de la anulación contractual la determinación de las devoluciones mutuas a cargo de los extremos contractuales, con miras a devolver las cosas al estadio previo a la celebración del convenio, el cual incluye resolver sobre la restitución de los frutos, según lo reglado en el art. 1746 del CC que remite en lo particular al 964 de la misma codificación.

La *a quo* negó el reconocimiento de frutos que eventualmente corresponderían al demandado, por cuanto, no se acreditaron los frutos que aquel pudiera percibir respecto del bien inmueble ocupado por el actor.

La Sala coincide con la *a quo* en el fracaso del reconocimiento de los frutos, no obstante, se impone como antesala efectuar una precisión conceptual relacionada con la condición jurídica del demandante, esto es, si es poseedor de buena fe o mala fe, cuya determinación es insumo necesario para resolver lo concerniente a la restitución de frutos, dados los efectos diferenciadores que contempla el art. 964 del Estatuto Civil.

Anticipa la Sala que, la calificación del demandante como mero tenedor y la aplicación de una presunción de mala fe, resultaron desacertadas. Esto, porque no comprende la dicotomía que existe entre tenencia y posesión que son dos figuras jurídicas diferentes, ni considera que en materia de restitución de frutos, el análisis

parte de la determinación de la buena fe o mala fe del poseedor para definir los efectos propios del art. 964 del CC y, no menos importante, porque deja de lado la presunción legal y constitucional que opera frente a la buena fe y que, correspondía desvirtuar al demandado demostrando mala fe del poseedor, sin que así lo hiciera.

Para clarificar lo antedicho, se rememora que, la tenencia es la que “*se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño*”, conforme definición prevista en el art. 775 ibidem, por su parte, la posesión “*es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él*”, según conceptúa el art. 762 ibidem.

De ese modo, sin necesidad de adentrarse en un análisis con mayor profundidad, la tenencia y la posesión son dos figuras jurídicas diferentes, cuya distinción gira básicamente en torno al elemento volitivo que se ejerce frente a la cosa, esto es, la posesión requiere la tenencia más el ánimo de señor y dueño, elemento ese último del que adolece la mera tenencia.

A partir de la diferenciación conceptual puede concluirse que, en el demandante no recaía una mera detentación de la cosa, sino que verdaderamente ejercía esa convicción o ánimo de señor y dueño que lo ubica en la condición de poseedor y no como un mero tenedor de la cosa, como erradamente concluyó la *a quo*.

Para llegar a tal determinación, se remite al mismo contrato preparatorio, a través del cual, el demandado se obligó a transferirle “*la posesión material*”<sup>13</sup> sobre un derecho de cuota del inmueble prometido que fue entregado a la firma del convenio, conforme se estipuló expresamente y fue aceptado por ambas partes, momento a partir del cual, se generó ese comportamiento de señor y dueño como factor diferenciador de un título de mera tenencia, tal como se desprende de las facturas de compra de materiales<sup>14</sup> y de servicios públicos aportada<sup>15</sup>.

Esa convicción de señor y dueño también se deduce del interrogatorio de parte absuelto. Al respecto el demandante manifestó que, cuidaba de la casa, precisando “*al haberla pagado, yo creo que es mía*”. En esa misma línea, el demandado reconoció como dueño al demandante frente al porcentaje que fue prometido en venta. En sus palabras:

---

<sup>13</sup> Ver archivo 05266310300320190017600\_C001 página 12

<sup>14</sup> Ibid. páginas 32 - 37

<sup>15</sup> Ibid. páginas 40 - 41

*“Yo la entrego bajo los términos de ley, que él tenga posesión, dominio sobre ese 76 por ciento (...), **él ha disfrutado de la posesión material real** (...) Nunca he manifestado ni he reclamado que esa propiedad es mía, jamás, porque ya la he enajenado, solo que no se ha finiquitado el proceso, **entonces él siempre debe sentirlo y así, que es su propiedad**, porque reconozco que me pagó y porque estoy dispuesto a transferirle ese 76.6%*

Indicó además que el demandante no tenía por qué pedirle autorización para realizar mejoras y explicó:

*“**él ya era poseedor del bien**, así como para pagar los servicios públicos, **no debe, no debía preguntarme**. Entonces cualquier mantenimiento interno ya era de su competencia, dado que **ya era en términos prácticos y tácitos, su propiedad de la cual ejercía un dominio**. El único dominio que le faltaría ejercer era el que le daba las escrituras como poseedor para enajenar e hipotecar, etcétera. Pero cualquier otro acto era su potestad”.*

En ese devenir, la calidad de un mero tenedor en el demandante fue una conclusión equívoca a la que arribó la falladora, como se anotó, los medios de prueba dan cuenta que, la relación jurídica que ejerció el actor frente al inmueble no es otra que la de posesión, pues la detentación de la cosa se conjuga con el elemento volitivo de señorío frente al bien.

Hecha la anterior precisión y siguiendo las reglas de la restitución de frutos, necesario es identificar si esa posesión se ejerció de buena o mala fe, a fin de determinar las consecuencias que para el efecto establece el art. 964 del CC.

En punto a ello, trascendental es recordar que la buena fe se presume y que, la demostración de la mala fe incumbe a la parte que tiene interés en derivar los efectos jurídicos correspondientes, en particular, le correspondía al demandado acreditar que la posesión ejercida por el demandante fue de mala fe para que se habilite la obligación de este de asumir no solo los frutos percibidos, sino también los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder al tiempo de la percepción. Sin embargo, en este caso, el demandado no logró desvirtuar esa presunción de buena fe en el poseedor.

Esa carga de acreditación de mala fe no se probó, en ese aspecto, es medular advertir la deficiente actividad probatoria que se limitó a algunos medios documentales traídos a juicio y, las declaraciones rendidas por las partes en interrogatorio.

Ninguno de los medios de convicción recaudados permite inferir que la posesión ejercida por el demandante fue de mala fe, contrario a ello, se evidencia que este

recibió el inmueble de quien tenía facultad para enajenarlo, esto es, del demandado como propietario inscrito en el registro inmobiliario<sup>16</sup>, sumado a ello, no se probó tampoco la consciencia sobre vicios en el contrato o la presencia de fraudes.

No refulge de la declaración de las partes la existencia de motivos fundados para considerar la falta de validez del contrato, basta evidenciar como resultó pacífico, que las prestaciones contractuales de entrega del bien y pago total del precio se materializaron, de ahí que, no se pueda predicar que hubo consciencia de la existencia vicios contractuales cuando hubo satisfacción parcial de las obligaciones por ambos extremos contractuales.

La posesión del inmueble emanó de un convenio suscrito por ambas partes y generó en el demandante la convicción necesaria para tener la cosa con ánimo de señor y dueño, luego, no se cimentó en vías de hecho, sino en la entrega material que efectuó legítimamente su dueño con base en un título que, al menos, en apariencia y bajo la creencia de los contratantes era válido.

De tal modo, además de recibirse la cosa de quien tenía facultad para su enajenación, también existen razones fundadas para que los extremos contractuales consideraran su validez, tanto así que, como se indicó, se ejecutaron prestaciones contractuales con la intención de concretar la venta prometida, sin reparar en la existencia de algún vicio que invalidara el contrato, tampoco hay prueba alguna que muestre conocimiento de la eventual invalidez del convenio.

Bajo ese panorama, se considera que la posesión ejercida fue de buena fe y, por tanto, la restitución de frutos debe seguir las reglas previstas en el art. 964 del CC. Reglas sobre las cuales se ha pronunciado en reiteradas ocasiones la Corte Suprema de Justicia, puntualizando:

*“(...)estando regulada expresamente en la ley la forma como debe responder el poseedor de buena fe por este concepto, debe seguirse que éste **no está obligado sino a entregar los frutos percibidos y, si no existen, a pagar su valor al tiempo que los percibió o los debió percibir, esto es, bajo estos parámetros lo que la cosa produce o pudo producir entre el día de la contestación de la demanda y el día de la restitución, deducidas las expensas de producción o custodia**”<sup>17</sup>.*

*“la Sala, en relación con el artículo 964 del Código Civil, ha observado que dicha norma “establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 ibídem, pues hace dueño al poseedor de buena fe de los frutos que haya percibido con anterioridad al enteramiento de la demanda,*

---

<sup>16</sup> Ibid. página 19

<sup>17</sup> (G. J., T. CLXXXVIII, tomo 2, pág. 150) (CJS SC 8 nov. 2000, rad. 4390, reiterada en CSJ SC 5 abr. 2005, rad. 1991-3611-02; CSJ SC 5 may. 2006, rad. 1999-00067-01; CSJ SC11786-2016, 26 ago., rad. 2006-00322-01; CSJ SC1078-2018, 18 abr., rad. 2006-00210-01). Citadas en SC5513-2021.

*momento hasta el cual puede atribuírsele dicha condición -la de poseedor de buena fe-, pues a partir de allí, en el supuesto de ser vencido en el proceso, se le dará el mismo tratamiento establecido para el poseedor de mala fe y, por lo mismo, estará obligado a la restitución de la totalidad de los frutos que perciba*<sup>18</sup>.

En punto a eventuales frutos percibidos de la cosa desde la integración del contradictorio, no hubo una mínima carga afirmativa en la contestación de la demanda, tampoco se dijo nada sobre el particular en el escrito introductor.

Además, como se advirtió, el despliegue probatorio fue escaso, no existe ningún medio de prueba que conduzca a esclarecer que el bien inmueble entregado al demandante, luego de la vinculación del extremo pasivo fue objeto de explotación económica o que, produjo rentas, cánones de arrendamiento o algún tipo de réditos.

Por el contrario, el actor al rendir interrogatorio de parte afirmó que lo habitó desde el 2011 cuando le fue entregado por el entonces promitente vendedor, es decir que, el inmueble fue objeto de su uso personal y no comportó explotación económica.

Las declaraciones de las partes en juicio no dan cuenta que fue sometido a explotación económica de alguna índole, al menos, desde la integración del contradictorio como momento a partir del cual, el poseedor de buena fe se encuentra obligado a su restitución.

Así, no se probó la existencia de frutos percibidos, tampoco se pudo determinar posibles frutos que pudieron percibirse desde que se formó la relación jurídico-procesal, puesto que, no se cumplió con una mínima carga afirmativa y probatoria en lo propio.

El interrogatorio de parte resultaba ser un medio de prueba idóneo para llevar al conocimiento sobre la percepción de frutos de la cosa, sin embargo, no hubo conducción probatoria en esa dirección, ni de la eventual explotación económica a partir de la vinculación del extremo pasivo.

Con todo, es evidente la ausencia total de alegación y acreditación de la percepción efectiva de frutos de la cosa, nada se indicó y demostró sobre la explotación de la cosa o su destinación para la generación de algún tipo de rédito, luego, no habría cómo abrir paso al reconocimiento de frutos que, en sede de apelación, reclama el demandado.

---

<sup>18</sup> CSJ SC10326-2014, 5 ago., rad. 2008-00437-01. Citada en SC5513-2021.

En suma, el examen oficioso del pago de frutos que impera tras la declaratoria de nulidad absoluta no es suficiente para el reconocimiento de dicho concepto. Esto, porque no se acreditó la existencia de frutos percibidos de la cosa desde la integración de la litis o que, se hubieran podido percibir. Razones suficientes para despachar desfavorablemente el cargo propuesto y, en lo pertinente, conservar la negativa al reconocimiento de frutos.

## **5.2 Condena en costas.**

Reprochó el apelante la imposición de condena en costas en su contra, en su concepto, no es consecuente con la sentencia que decretó la nulidad del contrato que comporta responsabilidades para ambas partes, además, de dejar de lado su voluntad de otorgar la escritura pública respecto del porcentaje prometido.

Al respecto, la Sala estima procedente revocar la condena en costas que cuestiona el apelante, puesto que, en el caso particular, no prosperó la pretensión de resolución contractual tras verse frustrada con la nulidad absoluta que fue advertida y declarada de oficio por la falladora y que generó las restituciones mutuas.

Ese escenario, no revela una derrota de alguna de las partes, ni se corresponde con un vencedor y una parte derrotada en el juicio que habilite la aplicación de la regla prevista en el numeral 1 del art. 365 del CGP. En realidad, obedece a una decisión oficiosa emitida por la juez, en el marco del examen de validez del contrato que se le puso en consideración, no así al éxito de las aspiraciones del actor, todo lo cual, inclusive, produjo decisiones favorables para ambas partes de cara a las devoluciones recíprocas que fueron ordenadas.

Así las cosas, no resultaba procedente aplicar la regla del numeral 1 del art. 365 del CGP, siendo pertinente la abstención de condenar en costas como contempla el numeral 5 de la misma disposición, por ende, habrá de revocarse el ordinal quinto de la decisión recurrida para, en su lugar, abstenerse de la imposición de costas.

Por último, encuentra la Sala que, en los numerales primero y tercero de la resolutive de la sentencia, se identificó al demandante como como “*Efraín de Jesús Velásquez*” y “*Efraín de Jesús Valencia*”, respectivamente, cuando el nombre correcto de aquel es “***Efraín de Jesús Correa Velásquez***”. En tal sentido, se

advertirá el error para que la juzgadora de primera instancia proceda a evaluar la corrección de la decisión, en los términos del artículo 286 del CGP<sup>19</sup>.

## 6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.

No se probó la percepción de frutos del bien inmueble prometido en venta o, la posibilidad de percibirlos luego de la integración del contradictorio por tratarse de un poseedor de buena fe, circunstancia que impone la confirmación de la decisión en lo particular, pero, conforme la motivación aquí expuesta.

Se revocará la condena en costas de la primera instancia, toda vez que, la decisión recurrida fue el resultado de un examen oficioso que no constituyó la derrota de alguno de los extremos procesales, por el contrario, comportó beneficio recíproco por las restituciones mutuas ordenadas.

No se condenará en costas en esta instancia, por cuanto, la resolución de la alzada no fue completamente favorable al recurrente (Art. 365.5 CGP).

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

## 7. RESUELVE

**PRIMERO. REVOCAR** el ordinal quinto de la sentencia de primera instancia proferida el 19 de mayo de 2023 para abstenerse de condenar en costas. En lo demás, **CONFIRMAR** la decisión, pero bajo la motivación aquí expuesta.

**SEGUNDO. SIN CONDENA** en costas en esta instancia.

**TERCERO.** ADVERTIR al Juzgado de primera instancia que, en los numerales primero y tercero de la resolutive de la sentencia, se identificó al demandante como “*Efraín de Jesús Velásquez*” y “*Efraín de Jesús Valencia*”, respectivamente, cuando el nombre correcto de aquel es “***Efraín de Jesús Correa Velásquez***”. En tal sentido, se advierte el error, para que proceda a evaluar la corrección de la decisión, en los términos del artículo 286 del CGP.

---

<sup>19</sup> “**ARTÍCULO 286. CORRECCIÓN DE ERRORES ARITMÉTICOS Y OTROS.** Toda providencia en que se haya incurrido en error puramente aritmético puede ser corregida por el juez que la dictó en cualquier tiempo, de oficio o a solicitud de parte, mediante auto.

Si la corrección se hiciera luego de terminado el proceso, el auto se notificará por aviso.

Lo dispuesto en los incisos anteriores se aplica a los casos de error por omisión o cambio de palabras o alteración de estas, siempre que estén contenidas en la parte resolutive o influyan en ella”.

**CUARTO. DEVOLVER** el expediente al juzgado de origen, una vez se encuentre ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE

*(Firma electrónica)*

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

*(Firma electrónica)*

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Magistrado

*(Firma electrónica)*

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado

**Firmado Por:**

**Sergio Raul Cardoso Gonzalez**

**Magistrado**

**Sala 001 Civil**

**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Jorge Martin Agudelo Ramirez**

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**

**Dirección Ejecutiva De Administración Judicial**

**Funcionario**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

**Jose Omar Bohorquez Vidueñas**

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**

**Sala 007 Civil**

**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

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:

**f0e2edad517eec1c79b3b73c8b921cab44635bf09138bfc4eff4ca99ed259286**

Documento generado en 29/11/2024 10:03:45 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente  
URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**