



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

ASUNTO	APELACIÓN SENTENCIA- ORDINARIO
DEMANDANTE	JESÚS MARÍA SALAZAR VILLEGAS
DEMANDADOS	LEIDY JOHANNA ESCOBAR Y OTROS
DECISIÓN	DECRETA NULIDAD
PROCESO RDO.	05001-31-03-001-2013-00411-02

Medellín, veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro

1. En el estudio del expediente para la elaboración del proyecto de decisión del asunto de la referencia, el despacho encuentra que en el proceso se incurrió en la causal de nulidad prevista en el numeral 2 del artículo 133 del Código General del Proceso, consistente en la pretermisión íntegra de la instancia, que debe ser declarada de oficio, tal cual pasa a exponer:

1.1. Jesús María Salazar Villegas, por medio de apoderado judicial, demandó a Leidy Johanna Escobar, Gustavo José Bethencourt Galván y Maria Adelaida Londoño, con el fin de que se hicieran las siguientes declaraciones:

- 1. "Que se declare que entre los señores JESÚS MARÍA SALAZAR VILLEGAS (...) y LEIDY JOHANNA ESCOBAR, GUSTAVO JOSÉ BETHENCOURT GALVAN (...) y MARIA ADELAIDA LONDOÑO (...), se celebró contrato de obra civil en el cual mi representado cumplió con las obligaciones y realizó todas las mejoras al inmueble.*
- 2. Que se decrete el incumplimiento del contrato de obra civil celebrado entre JESÚS MARÍA SALAZAR VILLEGAS (...) y LEIDY JOHANNA ESCOBAR, GUSTAVO JOSÉ BTHENCOURT GALVAN (...) y MARIA ADELAIDA LONDOÑO (...), por haber incumplido los demandados con el pago de las mejoras.*
- 3. Que como consecuencia de la anterior declaración, se condena a los demandados:*

3.1. Al pago \$255'216.185 por concepto de mano de obra y materiales de las mejoras, al pago de los honorarios por la dirección, manejo y control de las mejoras por valor de \$38'372.427, para un total de DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS (\$294'188.612), tal como se describió en el numeral cuarto de esta demanda.

3.2. A cancelar los intereses moratorios sobre \$294'188.612, desde el 10 de mayo de 2012, fecha en que mi representado fue despojado de la vivienda sin cancelar las obras civiles realizadas.

4. Que en caso de no acogerse ninguna de las pretensiones anteriores, se declare que mi representado realizó las mejoras descritas en los hechos de la demanda por valor de DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS (\$294'188.612), por lo tanto, estas deben ser canceladas al mismo por parte de la propietaria del inmueble señora LEIDY JOHANNA ESCOBAR, como beneficiaria directa de las mismas en virtud del ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA que el no pago de las mismas generaría (...)". (Resalta el despacho)

Como sustento de lo pretendido, el apoderado judicial de la parte demandante, señaló que:

a. Leidy Johanna Escobar -en la condición de promitente vendedora- celebró un contrato de promesa de compraventa con Gustavo José Bethencourt Galván y Maria Adelaida Londoño -promitentes compradores-, sobre el inmueble ubicado en la diagonal 74C N° 32E- 42 de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-136538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Sur-.

b. Los contratantes acordaron efectuar en el inmueble algunas mejoras -tanto útiles como necesarias-, mientras se llegaba la fecha para firmar la escritura pública de compraventa.

c. Para la ejecución de esos trabajos, fue contratado el demandante Jesús Maria Salazar Villegas, por un valor total de \$294 188 612, que incluía el costo

de materiales y mano de obra. Las mejoras contratadas, consistieron, entre otras, en: demoliciones para reparación de la casa, cocina integral, muebles, cambio de 11 puertas con marco, 3 muebles inferiores de baño y lavamanos, puertas y rejas en hierro forjado, restauración e instalación de pasamanos en hierro forjado, cambio de tomas y swiches, mantenimiento de red eléctrica, 8 ventanas en madera, dos contratos de mano de obra y 95 facturas por compra de materiales.

d. Ambas partes del contrato de promesa de compraventa supervisaron -por sí mismas o por medio de apoderados- los trabajos efectuados en el inmueble, los cuales tuvieron una duración de 3 meses, desde el 13 de febrero de 2012 hasta la primera semana de mayo de ese mismo año.

e. Cuando el demandante estaba a punto de terminar las mejoras en la casa, fue expulsado de allí por parte de los apoderados de la propietaria Leidy Johanna Escobar, bajo el argumento de que debido a la terminación del negocio de compraventa que aquella había celebrado con Gustavo José Bethencourt Galván y Maria Adelaida Londoño, ya no era necesario culminar las mejoras.

f. El demandante afirmó que las puertas quedaron en el inmueble listas para ser instaladas, pero que ello no se pudo llevar a cabo debido al desalojo inesperado.

g. La demandada Leidy Johanna Escobar -propietaria del inmueble- reconoció las mejoras hechas por el demandante, al punto que elaboró un contrato con el cual pretendía que el demandante aceptara que ella le pagaría las mejoras, una vez vendiera la propiedad a otra persona por un mayor valor.

h. El demandante no firmó el referido contrato y no ha obtenido el pago del capital, ni la remuneración por los meses de trabajo.

1.2. La demandada Leidy Johanna Escobar Giraldo, notificada en forma personal por medio de apoderada judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso las "excepciones" que denominó: (i) "*Falta de legitimación en la causa por pasiva*", (ii) "*Inexistencia de contrato de obra civil entre la*

señora Leidy Johanna Escobar y el señor Jesús María Salazar Villegas”, y (iii) “Temeridad y mala fe”.

Por su parte, los demandados Maria Adelaida Londoño y Gustavo José Bethencourt Galván, fueron notificados por medio de curador *ad litem*, quien contestó la demanda sin proponer algún medio de defensa. Adicionalmente, al proceso compareció Luz Marina Vasco -en la condición de “interviniente litisconsorcial”-, como interesada en el asunto por haber adquirido la propiedad del bien inmueble involucrado en el pleito, quien puso en conocimiento del juzgado que en el inmueble en mención ya se había construido un edificio destinado a la venta de apartamentos y que tal negocio se veía afectado por la medida cautelar decretada en este proceso.

1.3. En sentencia de 14 de septiembre de 2020, el Juzgado 018 Civil del Circuito de Medellín, decidió:

“PRIMERO: Desestimar las pretensiones de la demanda por las razones expuestas, sin lugar al estudio de las excepciones de mérito.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte Demandante y a favor de la Demandada. Como agencias en derecho se fijan la suma de \$12.000.000.00.

Como honorarios al curador ad-litem el abogado Antonio Mejía Giraldo, a cargo de la parte Demandante, se le fijan como honorarios la suma \$700.000 (...).”.

El juez señaló que en el proceso quedó acreditado que el demandante no conocía a los demandados Leidy Johanna Escobar y Gustavo José Bethencourt Galván, y que al expediente no se aportó alguna prueba que vinculara a este último con los contratos mencionados en este asunto. En razón de ello, de entrada, descartó que el demandante hubiese celebrado un contrato de obra con aquellos. De otro lado, el juez precisó que en el proceso sí se demostró que las llaves de la propiedad fueron entregadas al demandante por la demandada Maria Adelaida Londoño, con quien aquel llegó a un acuerdo para ejecutar las obras, lo cual guarda consonancia con lo establecido en la cláusula

octava del contrato de promesa de compraventa, en la que se estipuló que la entrega material del inmueble se haría el 27 de enero de 2012 a título de mera tenencia y que la promitente compradora -Maria Adelaida Londoño- a partir de la entrega, haría las reformas, adecuaciones, reparaciones y mejoras que tenía planeadas para el inmueble, bajo su responsabilidad exclusiva. Inclusive, el juez explicó que ello quedó acreditado en el proceso tramitado en el Juzgado 005 Civil del Circuito de Medellín, para la resolución del contrato de promesa celebrado entre Leidy Johanna Escobar y Maria Adelaida Londoño.

A partir de lo anterior, el *a quo* dispuso que en este asunto la discusión acerca del contrato de obra únicamente vincula al demandante y a la demandada Maria Adelaida Londoño. No obstante, el funcionario judicial explicó que en el proceso no quedaron acreditados los pormenores del acuerdo celebrado entre estos, pues ninguno de los testigos supo dar razón de ello. Si bien comparecieron testigos que dijeron haber laborado en el inmueble como empleados del demandante, lo cierto es que no conocieron a la persona con la que el señor Jesús Salazar Villegas celebró el contrato.

El juez luego de analizar algunas pruebas, determinó que el contrato celebrado entre las partes corresponde a aquellos relativos al sistema "precios unitarios" en el cual la forma de retribución corresponde a cantidades o unidades de obra y el valor total corresponde al que resulte de multiplicar los montos de construcción ejecutados por el precio de cada uno de ellos, obligándose el edificador contratista a desarrollar las obras especificadas en el contrato. Sin embargo, refirió que en el presente caso no es posible establecer cuál fue la remuneración pactada y si la misma se pagó por la parte demandada en el desarrollo de las obras, pues del plenario no se desprende dicha información de manera inequívoca.

El juzgador indicó que en el expediente obra copia del proceso ejecutivo adelantado en contra de Maria Adelaida Londoño, el cual se inició con base en un pagaré suscrito por aquella en mayo de 2012 a favor del demandante Jesús María Salazar Villegas por un valor de \$300 000 000 y con vencimiento al 01 de julio de 2012, el cual fue endosado a un tercero para hacer el cobro judicial. Sobre el particular, el juez advirtió que si bien el demandante señaló que dicha suma de dinero no correspondía al pago del valor del contrato de obra

celebrado con la demandada, sino que esta firmó el pagaré por un dinero que él le había conseguido con un tercero para pagar unas inversiones, lo cierto es que pese a que no existe plena prueba de que con dicho dinero se acreditara el pago del contrato de obra civil, sí existe una duda fundada en dar credibilidad a los dichos del demandante, ya que no resulta lógico que este, a la espera del pago del contrato, gestionara un préstamo a favor de la misma deudora por una suma equivalente al valor del contrato.

El funcionario judicial puso de presente que las partes no coincidieron en las obras efectuadas. Expuso que al expediente se aportaron fotografías en las que se evidencia la demolición, el levantamiento de piso y la remodelación de dos baños, pero que de las mismas no puede colegirse la totalidad de las remodelaciones que el demandante afirma haber efectuado. Asimismo, refirió que el demandante también aportó pruebas documentales, relativas a la compra de materiales, pero que en tales documentos no se identifica con precisión la relación con la obra y que, además, datan de fechas posteriores a la finalización de la obra encomendada. Por último, descartó el dictamen pericial, bajo el argumento de que este se efectuó en atención a las pruebas documentales obrantes en el expediente (facturas, recibos, contratos, fotografías y planos), las cuales no dan cuenta de la totalidad de obras que el demandante señaló en la demanda, por lo que no había elementos de juicio suficientes para estimar el valor de manera determinante.

En ese orden, el juez concluyó que la parte demandante no aportó pruebas suficientes para acreditar los elementos del contrato de obra civil, a saber, una obra y un precio, por el contrario, expuso que las pruebas aportadas generan severas dudas sobre la culminación de la obra. Así, refirió que *"como el escrutinio de los presupuestos axiológicos no permite superar el tema relativo a que el contrato haya sido celebrado de manera válida, no es necesario pasar al estudio de los otros elementos axiológicos valorativos de la pretensión (...) al no estructurarse el edificio de la pretensión procesal, esta debe ser negada y, por consiguiente, en virtud del principio de razón suficiente, no es necesario adentrarnos en el estudio de las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada"* (audio 1, min. 54 y s.s.).

1.4. Inconforme con esa decisión, la parte demandante interpuso el recurso de apelación y presentó los siguientes reparos:

-El juez no valoró en debida forma las pruebas. No las valoró de manera conjunta y la interpretación de la prueba documental fue equivocada. Los documentos dan cuenta de las obras y mejoras efectuadas, y no fueron objeto de tacha o contradicción. El juzgador desconoció el documento elaborado por el apoderado de la demandante Leidy Johanna, en el que se reconocieron expresamente las mejoras construidas y se ofreció el pago al momento de la venta efectiva del inmueble. El juez incurrió en una injusticia al desconocer la validez probatoria de las fotografías que dan cuenta de las mejoras efectuadas. También se equivocó en la valoración de la prueba pericial, la cual confirma la construcción de las mejoras y el valor de las mismas.

-El juzgador no valoró adecuadamente las consecuencias jurídicas que acarrea la inasistencia de la demandada Leidy Johanna Escobar al interrogatorio de parte. La conducta de la demandada evidencia la mala fe y debe generar las consecuencias establecidas en la norma procesal, por lo que el juez debía tener por ciertos los hechos en que se fundaron las excepciones propuestas por ella, lo cual ni siquiera revisó en la sentencia.

-El juez también erró en la valoración de las pruebas testimoniales, pues de estas se desprende la certeza de que el demandante efectuó las mejoras en el inmueble. Si bien de los testigos no se puede esperar una concepción exacta, lo cierto es que estos sí refieren junto con todo el acervo probatorio la realidad indudable de la existencia de las mejoras en el predio de la demandada Leidy Johanna Escobar.

-Por último, el recurrente señaló que el juez incurrió en un grave error al pasar por alto el estudio de la pretensión subsidiaria de enriquecimiento sin causa de la demandada Leidy Johanna Escobar, quien accedió a las mejoras en su inmueble en detrimento del patrimonio del demandante Jesús María Salazar.

2. CONSIDERACIONES

2.1. El artículo 278 del Código General del Proceso, dispone, entre otras cosas, que son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión.

La Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en sentencia de 15 de enero de 2010¹, señaló que:

"(...) El artículo 302 del Código de Procedimiento Civil claramente establece que no existirá sentencia si el juez se abstiene de pronunciarse sobre las pretensiones de la demanda o las excepciones de mérito que encuentre probadas, a menos, claro está, que de un fallo inhibitorio se trate, en cuyo caso, solamente habrá lugar a él cuando se presenten graves e insuperables irregularidades relacionadas con algunos presupuestos del proceso, concretamente y en muy restringidas hipótesis, con la ineptitud formal de la demanda o con la ausencia de capacidad para ser parte, supuestos que no vienen al caso.

Ahora, cuando el funcionario judicial aprehende las diligencias para dar finiquito a la litis, esto es, cuando se apresta a prohiar la sentencia que dirima la contienda, pero no aborda en su verdadera dimensión los elementos medulares de dicha controversia como son las pretensiones y las excepciones (desde luego que no las previas); en otras palabras, cuando no resuelve sobre el derecho reclamado o la oposición formulada, no está, realmente, profiriendo una sentencia, sólo es un remedo de ella. Lisa y llanamente, la decisión final no ha sido adoptada.

Así como el escrito que titulado demanda no reclama del juez concesión alguna, no eleva ninguna súplica; o el escrito que dice contener una excepción, que aunque denominada tal, no connota un hecho nuevo, extintivo, modificativo o impeditivo; si en esas condiciones tales documentos no responden a la categoría reclamada, por carecer de lo natural a su estructura; el fallo,

¹ Exp. 68001-3103-001-1998-00181-01, MP. Pedro Octavio Munar Cadena.

igualmente, aun contando con algunas formalidades que le son características, si abandona, totalmente, la esencia de su naturaleza como es resolver las pretensiones y las excepciones, no alcanza, bajo ninguna consideración especial, la categoría de sentencia (...)”.

2.2. Esta es la situación que aconteció en este evento, en la medida en que el juez *a quo*, omitió incluir en el tema decisión la pretensión subsidiaria formulada en la demanda –lo cual inclusive fue cuestionado por el apoderado del demandante en el recurso de alzada-, motivo que vicia de nulidad el proceso a partir de esa actuación e impide a la Sala decidir en esta instancia, mientras no se rehaga lo actuado, esto es, se profiera la decisión de primera instancia, sin omitir la resolución motivada de lo pedido en forma principal y subsidiaria –en este caso por cuanto el juez negó la pretensión principal y pasó por alto la subsidiaria-.

Nótese que el juez al despachar desfavorablemente lo pretendido, únicamente hizo alusión a la pretensión principal, en los siguientes términos: *"como el escrutinio de los presupuestos axiológicos no permite superar el tema relativo a que el contrato haya sido celebrado de manera válida, no es necesario pasar al estudio de los otros elementos axiológicos valorativos de la pretensión (...) al no estructurarse el edificio de la pretensión procesal, esta debe ser negada y, por consiguiente, en virtud del principio de razón suficiente, no es necesario adentrarnos en el estudio de las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada"* (audio 1, min. 54 y s.s.). En ningún apartado de la sentencia de primera instancia, el juez se pronunció acerca de la pretensión subsidiaria, que fue pedida en la demanda, así:

"4. Que en caso de no acogerse ninguna de las pretensiones anteriores, se declare que mi representado realizó las mejoras descritas en los hechos de la demanda por valor de DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS (\$294'188.612), por lo tanto, estas deben ser canceladas al mismo por parte de la propietaria del inmueble señora LEIDY JOHANNA ESCOBAR, como beneficiaria directa de las mismas

en virtud del ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA que el no pago de las mismas generaría (...)

De manera que, en armonía con la cita jurisprudencial referida, se debe señalar que, si bien el juez *a quo* profirió una "sentencia", lo cierto es que esta no contiene una decisión de mérito –por no resolver la totalidad de las pretensiones de la demanda-. Por tanto, como la primera instancia aún no se ha definido, el Tribunal no puede ahora asumir la competencia funcional para desatar la segunda instancia a que la interposición del recurso de apelación daría lugar, porque la doble instancia y la defensa solo pueden asegurarse en el contexto de una verdadera sentencia, que permita finiquitar adecuadamente la instancia.

Por ello, la omisión del juez de primer grado, al no resolver la pretensión subsidiaria –habiendo lugar a ello porque la principal aparece desestimada-, enmarca tal irregularidad en una pretermisión "íntegra" de la instancia, puesto que omitió el estudio del acto central del proceso reclamado del órgano jurisdiccional, esto es, la sentencia a partir de la proposición jurídica completa.

2.3. Ahora, conviene precisar que si bien el artículo 287 del Código General del Proceso permite que el juez de segunda instancia complemente la sentencia del inferior cuando se haya dejado de resolver algún extremo de la litis, lo cierto es que en este caso en particular la sentencia de la instancia superior no se puede proferir, porque no hay decisión de primera instancia, y la norma parte del supuesto de que haya una verdadera decisión y en la misma se omita resolver alguno de los extremos de la litis o algún punto de oficioso pronunciamiento; situación que en el presente evento no acontece, debido a que la autoridad judicial de primer grado omitió por completo resolver la pretensión subsidiaria mediante la cual se aspiraba que en caso de negarse el pago derivado del incumplimiento contractual, se reconociera el valor de las mejoras por parte de la demandada Leidy Johanna Escobar "*como beneficiaria directa de las mismas en virtud del ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA que el no pago de las mismas generaría*".

Ante dicha circunstancia, si en la segunda instancia se resolviera la pretensión omitida por el juez, se afectaría el derecho al debido proceso que asiste a la

parte que con la decisión resultare perjudicada, ya que le sería cercenado el amparo de la doble instancia previsto en los artículos 31 de la Constitución Política y 9 del Código General del Proceso, pues el litigio quedaría reducido a una sola instancia.

2.4. Por consiguiente, el despacho, a efectos de corregir el vicio que afecta el proceso, lo anulará a partir de la sentencia de primera instancia inclusive, para que el juez *a quo* profiera una sentencia de fondo, conforme con los artículos 280 y siguientes del Código General del Proceso. Lo anterior, sin perjuicio de las potestades que el funcionario judicial a bien tenga para decretar y practicar pruebas o tomar las medidas de saneamiento que considere pertinentes.

En virtud de la nulidad que será declarada, en la cual están comprendidas las actuaciones de la segunda instancia, no se condena en costas en esta sede.

Por lo expuesto, el Despacho RESUELVE:

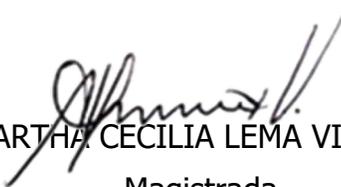
PRIMERO: Declarar la nulidad de todo lo actuado en el proceso a partir de la sentencia proferida el 14 de septiembre de 2020 por el Juzgado 018 Civil del Circuito de Medellín, inclusive.

SEGUNDO: Ordenar al juez de primera instancia que profiera una nueva sentencia, conforme a lo expuesto en este proveído.

TERCERO: Sin costas en esta instancia.

CUARTO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MARTHA CECILIA LEMA VILLADA
Magistrada