



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Ref.: Exp.: 05266 31 03 002 2021 00094 01

Magistrado Ponente: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Proceso: Verbal.

Demandante: JHON JAIRO MEDINA RESTREPO

Demandado: SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO

Extracto: De la aplicación del principio de la limitación. Sobre las restituciones derivadas de la nulidad de un negocio jurídico. Del tipo de intereses a considerar. Sobre los efectos de la nulidad. Reforma.

ASUNTO A TRATAR

Procede la Sala a resolver por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia de primera instancia calendada el veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022), proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA:

JHON JAIRO MEDINA RESTREPO obrando en nombre propio promovió proceso declarativo en contra de SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO, pretendiendo se declare que el contrato de compraventa entre ellos suscrito el 9 de octubre de 2019, y que tuvo como objeto el inmueble identificado con

folio de matrícula inmobiliaria 001-616545, argumentando que tal pacto no cumple con los requisitos legales de validez.

Al mismo tiempo pidió la resolución de tal convenio, por incumplimiento de SÁNCHEZ LONDOÑO a la cláusula 4ª de dicho acuerdo.

Que como consecuencia se debe restituir el inmueble, sin perjuicio de los resuelto por la Inspección Sexta de Policía de Envigado, además de condenarse al accionado a pagar una multa equivalente al 20% del valor del contrato, junto con el pago de los intereses causados por no haberse cancelado desde el 9 de abril de 2020 la hipoteca contenida en la Escritura 1584 del 29 de mayo de 2019 de la Notaría Sexta de Medellín.

Finalizó deprecando que se condene al demandado a pagar una indemnización de \$15'810.000,00 mensuales, contabilizados desde el 9 de abril de 2020 y hasta la fecha de la entrega del inmueble, por impedir que el demandante use y goce del mismo; así como que se compensen las sumas entregadas por aquel al actor con las condenas impuestas.

La *causa petendi* se basó en que el 9 de octubre de 2019 MEDINA y SÁNCHEZ fungiendo como vendedor y comprador, respectivamente, suscribieron contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle 38 Sur N° 46-85, tercer piso del municipio de Envigado, predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-616545. El precio de la venta fue de MIL SEISCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS (1.670'000.000,00), pagaderos así:

- a. El día 9 de octubre de 2019, a la firma del documento de compraventa la suma de \$40'000.000,00, los que efectivamente se entregaron.
- b. \$10'000.000,00 el 12 de octubre de 2019, los que también se dieron.
- c. El comprador se comprometió a asumir el pago de una hipoteca por \$200'000.000,00, junto con los intereses adeudados y los que se causaren hasta la firma de la escritura que protocolizara tal venta.

- d. El saldo sería cancelado en efectivo, bienes inmuebles, vehículos, etc., en el término de ciento ochenta (180) días.

Que el comprador SÁNCHEZ entregó como parte de pago un inmueble ubicado en Cocorná – Antioquia por valor de \$170'000.000,00, pero para el 9 de abril de 2020 no había cancelado la hipoteca ni sus intereses, razón por la cual el acreedor hipotecario inició proceso en contra del demandante.

Que el 3 de diciembre de 2020, SÁNCHEZ dijo que iba a hacer mantenimiento al inmueble, pero lo que hizo fue ocuparlo dejando en el lugar al tercero JORGE ALBEIRO VÉLEZ junto con su familia, por lo que MEDINA inició acción policiva, la que cursa ante la Inspección de Policía Municipal Sexta de Envigado.

Que según pericia el inmueble debe producir \$15'810.000,00 mensuales.

Finalmente, que el contrato base de la acción no cumple los requisitos legales, al haberse suscrito mediante documento privado, cuando requiere solemnidad, y tampoco cumple lo pertinente para ser considerado promesa de compraventa.

El demandado guardó silencio frente a la acción.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Que el contrato soporte de la acción es un documento privado que no cumple los requisitos legales de la venta de inmuebles, pero de su contenido se extrae que se trata de una promesa de compraventa, por lo que aludiendo al artículo 89 de la ley 153 de 1887, tal escrito tampoco satisface lo previsto en los numerales 3º y 4º de esta norma, en lo que se refiere al plazo o

condición que fije la fecha de celebración del contrato, y la determinación para solo faltar la tradición de la cosa o formalidades legales.

Que en este caso, no se fijó la Notaría y la fecha para cumplir la promesa, pues lo único que se dijo en la cláusula 4ª era que en 180 días se pagaba el saldo, cuando sería liquidado el acuerdo para la firma de la escritura pública y la entrega. Entonces como no se satisfizo lo pertinente, se está ante un contrato que no produce obligación alguna, por lo que aplicando el artículo 1741 del C.C., concluye que se trata de una nulidad absoluta.

Como consecuencia de la nulidad, las partes deben ser restituidas al estado que ese encontraban sino hubiese existido el contrato, y así dispuso:

- La orden de restitución del inmueble por parte de SÁNCHEZ, se hará respetando la decisión tomada dentro del proceso ejecutivo hipotecario que se adelanta en contra de MEDINA RESTREPO; y como el inmueble fue objeto de secuestro, su restitución se hace por medio del secuestro, quien deberá responder por el mismo.
- Absolver a SÁNCHEZ de restituir los intereses que debieron haberse pagado sobre la hipoteca, porque en el contrato se dijo que tal gravamen se cedía cuando se hiciera la escritura pública. Tampoco dispuso pagar los frutos civiles y naturales que debió haber producido el inmueble, por no existir prueba de su causación, al igual que la cláusula penal por ser objeto de la nulidad declarada.
- Condenar a MEDINA reintegrar a SÁNCHEZ el precio pagado, correspondiente a \$220'000.000,00 (50'000.000,00 de las dos primera cuotas, más 170'000.000,00 correspondiente al valor del inmueble de Cocorná), con los intereses comerciales a partir del 12 de octubre de 2019, concediéndose un término de un mes contado a partir de la ejecutoria de la sentencia.

Se condenó en costas a la parte demandada.

DE LA APELACIÓN:

Tal decisión fue apelada parcialmente por la parte demandante, quien presentó como reparos y en su posterior sustentación indicó:

1. Que no sean reconocidos intereses comerciales, sino que se reconozca la indexación de la suma a restituir al demandado.
2. Que se reconozcan los frutos naturales y civiles que debió producir el bien mientras estuvo en manos del demandado, ya que se probó que lo disfrutó, usó y gozó hasta cuando se le entregó al secuestre. Preciso que el accionado tuvo ocupado el inmueble con la familia a la que llevó a vivir al lugar, por lo que el actor no lo pudo vender ni arrendar; entonces, que así una propiedad esté desocupada, no excluye la posibilidad de ser explotada.
3. Reconocer al demandante los intereses que debe cancelar a los acreedores hipotecarios ANTONIO y FABIO RENDÓN ECHEVERRI, ya que obra plena prueba de que se produjeron y así lo concluyó el dictamen, que no fue objetado por la parte demandada y cumplió con todos los requisitos establecidos en la ley.
4. Reconocer la multa por incumplimiento porque el demandante siempre estuvo presto a cumplir el contrato y el demandado no.
5. Que se debe tener en cuenta que el demandado no contestó a la demanda, ni allegó pruebas en su favor, conducta que hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión.

La parte demandada no hizo pronunciamiento.

Así las cosas, agotado el trámite de instancia, se resolverá la alzada, previas:

CONSIDERACIONES

INTROITO:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, sin que se observe irregularidad que invalide lo actuado, por lo que confluyen las condiciones necesarias para proferir sentencia de segunda instancia.

Ha de precisarse que en aplicación del primer supuesto normativo del artículo 328 procesal civil, aquel que reza; *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante...”*, en este caso a ello nos circunscribiremos, ya que nos encontramos ante una sola parte impugnante, por lo que considerando tal principio de la limitación, la Sala se abstendrá de pronunciarse sobre la nulidad absoluta del contrato soporte de la acción, y su misma calificación, pues ello no fue objeto de reproche alguno; por ende, tal aspecto contenido en el numeral 1º Resolutivo de la decisión apelada, se tiene por superado.

En esos términos y según los reparos presentados¹, los problemas jurídicos a resolver se enuncian así:

¿A la suma que debe restituir el actor solo debe considerarse la indexación, mas no los intereses comerciales que dispusiera el *a quo*, sino los civiles, como lo reclama el recurrente?

¹ El inciso 2º del numeral 3º del artículo 322 del C. G. del P., en su parte pertinente, indica: *“... los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior.”*. Subrayado intencional.

¿Está obligado el demandado a pagar los intereses de la hipoteca, y a los que se hubiera comprometido en el negocio jurídico declarado nulo?

¿Debe reconocérsele al demandante los frutos que hubiera derivado el inmueble por el tiempo de ocupación del demandando?

¿Frente a un contrato declarado nulo, es factible que se reconozca multa por su incumplimiento?

Dentro de lo anterior, pero ya no como problema jurídico, se considerarán las consecuencias para el demandado por no haber contestado a la demanda, y los consecuenciales hechos susceptibles de confesión.

DE LAS RESTITUCIONES MUTUAS:

Sobre lo intitulado, la Corte Suprema de Justicia en reciente precedente ha indicado:

“1.1.- Como la celebración de un acuerdo de voluntades conlleva la mayoría de las veces la ejecución de todas o, al menos, parte de las obligaciones que constituyen su objeto, cuando judicialmente es dejado sin efecto, en desarrollo del principio constitucional de equidad (SC 15 jun. 1995, exp. 4398) y atendiendo el derecho de las partes a ser restituidas al «*mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*» que impera el artículo 1746 civil, la jurisprudencia ha erigido el deber del juez de proveer «*aún de oficio*», es decir, aunque no haya sido objeto de petición formal de los contendientes, sobre las «*restituciones mutuas*», propósito para el cual ha destacado la necesidad de aplicar las «*mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación*», como se indicó en SC5060-2016.

“En tal sentido, en SC 2 ago. 1999, exp. 4937, la Corte predicó que

“(…) *los efectos retroactivos de la nulidad, sin distinguir su clase, al afectar el pasado, por cuanto las cosas deben volver al estado anterior a la celebración del contrato, como si éste no hubiese existido. Son estos los efectos ex tunc de la sentencia declarativa de la nulidad, que permiten suponer como lo ha dicho la Corporación que ‘el acto o contrato no tuvo existencia legal, y entonces, por imperativo de lógica, hay que restaurar las cosas al estado en que se hallarían si*

dicho acto o contrato no se hubiese celebrado' (G.J. CXXXII, pág. 250)». Sala Civil, sentencia SC2217-2021, radicado 11001-31-03-028-2010-00633-02, 9 junio de 2021.

Con lo anterior queda claro que cuando un contrato decae al declararse jurisdiccionalmente su nulidad, deberán volver las cosas como estaban antes de su celebración; por lo mismo, las restituciones mutuas resultan moral y equitativamente aceptables para cumplir tal fin, y con ello se deja a las partes contractuales al estado previo de celebrar el malogrado convenio, con lo que se enmendará cualquier desequilibrio que se hubiera producido².

De la restitución de los dineros al demandado:

Para resolver el primer problema jurídico formulado, ha de recordarse que en la sentencia atacada se condenó al actor a reintegrar al señor SÁNCHEZ LONDOÑO, *“... el precio pagado correspondiente a la suma de \$220.000.000., con los intereses comerciales a partir del 12 de octubre de 2019”*, a lo que el demandante no objeta que tenga que devolver rubro alguno, lo que exime a la Sala de referirse sobre el particular, precisamente en aplicación del principio de limitación, sino, que su inconformidad radica en si frente a tal monto ha de aplicarse indexación o intereses comerciales, peticionando que solamente procede la aludida actualización.

Afirmó lo anterior el recurrente, ya que según lo expuesto en la parte motiva, lo que se dijo era que se debería indexar, si no, depreca que se apliquen intereses civiles, dado que el negocio era de naturaleza civil.

² También había dicho la Corte en anterior oportunidad: *“1. El efecto general que se ha reconocido a la declaración de nulidad de un contrato, bien sea la absoluta o la relativa, es el de retornar las cosas al estado anterior a la celebración de ese convenio como si aquel nunca hubiese existido... En ese orden, en virtud del alcance retroactivo de la sentencia sobre las prestaciones ejecutadas con ocasión del negocio jurídico nulo, a cada una de las partes le corresponde devolver a la otra lo que hubiera recibido como contraprestación... Las restituciones recíprocas de los contratantes luego de anularse el acuerdo de voluntades se disciplinan por lo estatuido en el artículo 1746 del Código Civil.”* Sala Civil, sentencia SC11331-2015, radicado 11001-31-03-036-2006-00119-01, 27 de agosto de 2015.

Sobre el punto, el que lo expuesto en la parte motiva no corresponda a la parte resolutive del fallo, no es asunto de incongruencia, sino, de motivación. Ello en principio debió ser objeto de aclaración (artículo 285 C. G. del P.); no obstante, nada impide que se estudie vía alzada.

De la indexación, la doctrina, en reciente pronunciamiento, expresó:

“6.4.2. Los argumentos que de conformidad con lo que se acaba de reseñar llevaron a modificar el pensamiento que negaba la indexación de los rendimientos que se abonan con ocasión de la anulación de un negocio jurídico no pueden ser distintos cuando la que se estima es una pretensión reivindicatoria.

“Al propósito, es preciso relieves que es una misma la norma aplicable en ambos casos; que la renovada inteligencia del imperativo de devolver el «valor» de los frutos al tiempo de su percepción permite y reclama esa solución en todos los eventos análogos; y que la aplicación de los principios de equidad y reparación integral no está circunscrita al linaje de la acción que ha prosperado.”. Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC4125-2021, radicado 68001-31-03-002-2007-00105-01, 30 de septiembre de 2021.

Con lo anterior queda claro que la indexación en cuanto a lo que nos ocupa tiene dos aplicaciones: no constituye sanción alguna, pues solamente está trayendo los correspondientes montos a valores actuales; y tampoco es un rédito del capital.

En esos términos, la actualización monetaria es una decisión inherente a las restituciones, por lo que proveer la misma vía alzada no vulnera el principio de la limitación, pues constituye “*de las decisiones que deba adoptar de oficio*” por parte del funcionario judicial; aunque en este caso, el recurrente demandó una solución a la alzada en ese sentido.

Entonces, de cara a la actualización monetaria, como dijo la Corte; “*Para el aludido ejercicio se recurrirá a la siguiente ecuación*”:

$$VH = VA \times \frac{\text{IPC Final}}{\text{IPC Inicial}}$$

Donde:

VH = valor histórico
VA= valor actual”³

La anterior fórmula aplicada al caso y respetando el principio de la *non reformatio in pejus*⁴, queda así:

$$\$220.000.000. \times \frac{123.51^5}{103.43}$$

El resultado es: \$262'711.011,27, siendo esta la suma a considerar.

Ahora, ¿qué intereses se avienen a ser aplicados en la condena?. En precedente la Corte Suprema de Justicia, enunció:

“Debido a que la tasa de interés mercantil comprende un factor destinado a compensar al acreedor por la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, su adición a una cantidad corregida monetariamente implica un doble reconocimiento del mismo ítem en detrimento del deudor que debe procurar el pago. Tal situación -se recuerda- determinó el buen suceso de la acusación.

“2. En ese orden de ideas, en lugar de intereses comerciales bancarios, además de la indexación se ordenará el pago del interés legal previsto en el artículo 1617 de la codificación sustantiva civil, de la forma que se estima precedente.

³ Esta fórmula se utilizó en la sentencia SC3103-2022, radicado 05001-31-03-017-2008-00402-01, 29 de septiembre de 2022.

⁴ “1. La *non reformatio in pejus* es una garantía del debido proceso, consagrada de forma expresa en el inciso segundo del canon 31 de la Constitución Política, el cual prohíbe al juzgador de segundo grado «agravar la pena impuesta cuando el condenado sea apelante único».

“El *ad-quem*, por tanto, al resolver los recursos bajo su conocimiento, no puede proferir una decisión que vaya en detrimento de los intereses del impugnante único, esto es, cuando sólo exista un inconforme con la determinación.

“Armónicamente el inciso 4º del canon 328 del C.G.P. prescribe: «El juez no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único, salvo que en razón de la modificación fuera indispensable reformar puntos íntimamente relacionados con ella».

“Se impuso un límite a la actividad jurisdiccional del superior, «de manera tal que lo resuelto por el inferior en beneficio del apelante debe ser respetado, en la medida en que no puede hacer más gravosa la situación de este, cuando la contraparte no ha apelado, ni adherido a dicho recurso».

“Tal restricción, en últimas, busca que el apelante solitario no sea sorprendido al resolverse su apelación, en el sentido de que la determinación del superior le desmejore la situación jurídica, en comparación con el fallo de primer grado y frente al cual alzó sus críticas, en salvaguardia de caros derechos como los de defensa, contradicción y confianza legítima, pues «la ausencia de impugnación de la contraparte procesal equivale al sometimiento de ésta a lo decidido». SC041-2022. Radicación n.º 13001-31-03-004-2015-00218-01. 9 de febrero de 2022.

⁵ Los indicadores económicos son hechos notorios -artículo 180 C. G. del P.-, y el mes que utilizamos es octubre de 2022, pues el último recopilado el DANE. Fuente: <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>

“Para actualizar el valor de la parte de precio que los demandados deben reintegrar a la actora, es necesario acudir a la fórmula matemática más aceptada para este tipo de operación, conforme a la cual «*la suma actualizada (Sa) es igual a la suma histórica (Sh) multiplicada por el índice de precios al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la actualización (índice final) dividido por el índice de precios al consumidor del mes del que se parte (índice inicial)*» (CJS SC, 16 Sep. 2011, Rad. 2005-00058-01).”. subrayado intencional. Sala Civil, sentencia SC11331-2015, radicado 11001-31-03-036-2006-00119-01, 27 de agosto de 2015.

Con tal posición, la cuestión es clara, el interés a aplicar es el previsto en el artículo 1617 del C.C., es decir, el 6% anual como lo reclama el recurrente, sentido en el cual el fallo apelado será modificado.

Ahora, también dijo la Corte en la sentencia atrás citada, que:

“En cuanto al cálculo del interés puro, del 6% anual, es necesario partir del capital nominal, esto es, de la cantidad de dinero que originalmente fue entregada por la promitente compradora sobre la cual se aplicará la referida tasa, equivalente al 0,5% mensual desde el cinco de julio de dos mil cinco -fecha de su pago a los demandados- hasta el treinta y uno de marzo de dos mil quince -fecha de corte- (nueve años, ocho meses y veintiséis días), ejercicio del que se obtiene como resultado la cantidad de \$87'650.000,00.

“La corrección monetaria y los intereses puros del 6% anual que sobre la suma de \$150'000.000,00 se causen a partir, inclusive, del primero de abril del presente año (dos mil quince), deberán liquidarse con sujeción a los parámetros que se dejaron consignados en esta providencia y al mandato contenido en el inciso final del artículo 308 del Código de Procedimiento Civil.”.

Entonces, siguiendo tal precedente, sobre la suma de \$220'000.000,00, se pagará interés del 6% anual desde el 12 de octubre de 2019 hasta la fecha de esta providencia; de ahí en adelante y ya sobre los \$262'711.011,27, se aplicará la misma tasa de interés, hasta el momento de su liquidación. En tal sentido se modificará la decisión apelada.

DE LOS FRUTOS DE LA COSA RESTITUIDA:

Sobre lo intitulado, la doctrina ha dicho:

“3.5.1. DE LOS FRUTOS

“En este punto hay que tener en cuenta que, a voces del artículo 964 del Código Civil para efecto de la restitución de frutos se debe tomar en consideración si el poseedor es de mala o buena fe, en razón a que el primero estará compelido a restituir «*los frutos naturales y civiles de la cosa*» durante todo el tiempo de su posesión, «*y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder*». En tanto que el segundo «*no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores*».

“Respecto de la buena fe ha sostenido esta Colegiatura que:

“«*la buena fe, en materia posesoria, es, como lo enseña el artículo 768 ‘la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio’. Es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. Por donde concluye el mismo precepto que ‘en los 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’. Entonces, para que un adquirente a non domino sea de buena fe, es necesario que haya creído que su autor era propietario, pues no podría recibir de él un derecho de que no fuese titular. De donde es inevitable concluir que el conocimiento por el poseedor, de los vicios del título de su autor, es excluyente de la buena fe, porque infirma esta creencia’, anotando también que la Corte tiene explicado que ‘por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa’» (cas. civ. Sent. de 26 de jun. de 1964, G. J., t. CVII, p. 372, reiterada en cas. civ. Sent. de 16 de abr. de 2008, Exp. 2000-00050-01, sent. 7 de jul. 2011, Exp. 2000-00121-01).*

“Siendo entonces que, en todos los actos de los particulares la buena fe se presume, y en el *sub lite* los reconvenidos se hicieron al bien mediante un contrato que celebraron con Antonio Cardona Sierra, quien a su vez lo obtuvo, inicialmente, con ocasión a un convenio hecho con la Inmobiliaria propietaria, a través del cual ésta se desprendió del bien en favor suyo, de manera voluntaria, con la intención de traditárselo, sin que por demás se allegaran elementos de prueba que permitan pregonar su mala fe, por lo que es de rigor que estos restituyan sólo los frutos civiles que hubiera podido producir el bien con mediana diligencia desde su notificación del auto admisorio de la demanda dominical.” Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC3687-2021. Radicación: 25307-31-03-002-2013-00141-01. 25 de agosto de 2021.

En esos términos, tratándose de un poseedor de buena fe, la que aparte de presumirse (artículos 83 constitucional y 769 C.C.), en este caso dimana precisamente del mismo contrato nulitado, los frutos solo podrían reconocerse desde la notificación del auto admisorio de la demanda, donde

en todo caso han de ser los percibidos tal como lo dice el artículo 964 del C.C., cuestión que es huérfana de prueba, pues como aseguró el demandante desde la misma demanda, el demandado llevó al lugar a una persona como celador (hecho 7º), actividad esta que en vez de producir réditos, lo que implica en sí mismo son erogaciones.

No obstante, la Sala no puede pasar por alto que en su interrogatorio el demandado admitió que “*metió a vivir allá a JORGE ALBEIRO VÉLEZ y su esposa TERESA*”, a quienes les tiene arrendado, pero nótese que ello no es dentro de un contexto comercial, como lo indica la experticia arribada (ver folios 45 al 54 archivo 02DemandaAnexos), sino, como mero acto de posesión y cuidado del lugar.

Entonces, si bien es cierto que la falta de contestación hace “*presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda*” (artículo 97 C. G. del P.), de todos modos la recepción de los frutos y su cuantificación deben ser probados por el interesado para obtener el efecto jurídico perseguido (artículo 164 C. G. del P.), por lo que en este caso se consolida la información de la confesión, cuando del contexto probatorio y lo argüido por la testigo MARGARITA MONSALVE MEJÍA (Archivo 11ActaAudienciaSentencia – Parte 3), el ocupante que estuvo en el bien por cuenta del demandado, solo fue en ejercicio de la posesión mas no como explotación comercial del bien.

En ese sentido, la posibilidad que brinda la experticia aportada, se queda en eso, en una mera probabilidad, mas no en que el demandado hubiera **percibido** fruto alguno como lo exige el artículo 964 del C. C., para de tal manera poder estimar la correspondiente pretensión, razón por la cual la misma corre la suerte del fracaso, y en ello se confirmará la decisión apelada.

También en cuanto a los frutos que reclama el recurrente, indicando que el demandado debe pagar los intereses respecto a la hipoteca, y a los que se comprometió en el negocio jurídico soporte de la acción.

Pues bien, si el negocio fue declarado nulo, no es factible derivar efectos del mismo más allá de las restituciones en los términos que ha definido la jurisprudencia aquí citada. Entonces, resulta estrambótico pedir ese tipo de efectos cuando ello deviene de las acciones de cumplimiento de contrato pero no de nulidad, como fue la aquí deprecada, por lo que en ese sentido la apelación corre la suerte del fracaso.

Con la misma lógica, se despachará negativamente la solicitud de reconocimiento de la multa derivada del incumplimiento de un contrato que fue declarado nulo, donde en este caso, el eventual incumplimiento viene de las mismos términos y condiciones del acuerdo contractual, por lo que no es factible para el demandante lograr tal beneficio.

Conclusión, la sentencia será modificada, pero solamente en cuanto al literal "C" del numeral 2º Resolutivo de la decisión impugnada. Los demás reparos no prosperan.

En cuanto a costas, dada la prosperidad parcial del recurso, la Sala se abstiene de condenar en cuanto a la segunda instancia corresponde, tal como nos lo autoriza el numeral 5º del artículo 365 procesal civil.

Por lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICAR el literal “C” del numeral 2º de la parte Resolutiva, de la sentencia del veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022), proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado. La orden judicial quedará así:

“Condenar a JOHN JAIRO MEDINA RESTREPO restituir a SERGIO SÁNCHEZ LONDOÑO el monto de \$262'711.011,27. Dentro de tal restitución MEDINA RESTREPO pagará a SÁNCHEZ LONDOÑO, un interés del 6% anual sobre la suma de \$220'000.000,00, el cual se contabilizará desde el 12 de octubre de 2019 hasta la fecha de ejecutoria de esta providencia. De ahí en adelante sobre el capital de \$262'711.011,27, se pagará la misma tasa de interés (6% anual), hasta el pago total de la obligación. El término para tal solución, será el mismo que dispusiera el *a quo*.”

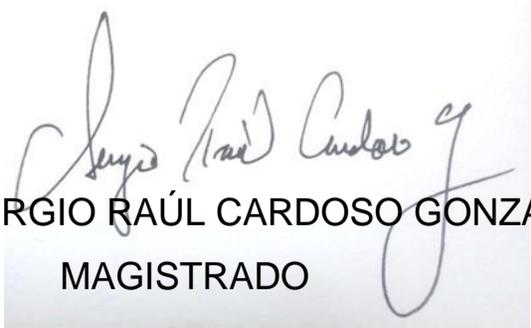
SEGUNDO: En todo lo demás se CONFIRMA la decisión apelada.

TERCERO: Sin condena en costas en lo que a esta instancia corresponde. En firme lo decidido, vuelva el asunto al Despacho de origen.

Esta decisión se notifica por estados.



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
MAGISTRADO



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
MAGISTRADO