

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
CHAPARRAL - TOLIMA**

Seis (6) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

SENTENCIA

Ref. Verbal.

Demandante: Matilde Verjan García y otros.

Demandado: Ismael Arce González y otros.

Rad. 73168-31-03-001-2017-00135-00

I. OBJETO A DECIDIR

Es del caso proferir el fallo que en derecho corresponde, según lo anunciado en audiencia del artículo 373 del Código General del Proceso, llevada a cabo el veintidós (22) de noviembre de 2023, dentro del asunto de la referencia, previo los siguientes:

II. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES:

1.1. Que se declare resuelto el ACUERDO CONCILIATORIO, celebrado ante el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral, en el proceso con radicación 2006-00031-00, en el que se acordó dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado el 2 de septiembre de 2005, con las modificaciones del valor del mismo, suscrito entre MATILDE VERJAN GARCIA, MARÍA DE LA CRUZ GARCIA E ISMAEL ARCE GONZÁLEZ, por incumplimiento de las obligaciones del último, respecto del pago del saldo del precio y de su no comparecencia a la notaria acordada para la firma de la escritura correspondiente.

1.2. Que se condene al demandado a indemnizar a su favor y para la sucesión de MARÍA DE LA CRUZ DE VERJAN (q.e.p.d.), los perjuicios causados con su incumplimiento, los que estima en la suma de DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO TRES PESOS (\$227'664.103.00) M/cte., incluyendo frutos civiles, naturales.

1.3 Que se condene a los demandados ISMAEL ARCE HERNÁNDEZ Y ALFREDO ARCE HERNÁNDEZ a la restitución del inmueble objeto de esta demanda, junto con sus frutos naturales y civiles, a partir de la fecha en que aquél recibió el bien, así mismo, que se condene en costas a los demandados.

2. HECHOS:

El sustento factico de las pretensiones del demandante puede sintetizarse así:

2.1. El señor ISMAEL ARCE GONZÁLEZ como promitente comprador, demandó a las señoras MARÍA DE LA CRUZ GARCIA DE VERJAN y a MATILDE VERJAN GARCIA, mediante proceso ordinario de nulidad y/o rescisión de contrato; proceso que conoció el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral, bajo el radicado número 2006-00031-00 para que se declarara la nulidad del contrato de promesa de compraventa del predio rural denominado finca "La Holanda", ubicado en la vereda La Cimarrona de la jurisdicción de Chaparral Tolima, celebrado el 2 de septiembre de 2005.

2.2. En audiencia de conciliación celebrada al interior del mencionado proceso el 27 de febrero de 2007, se llegó al siguiente acuerdo conciliatorio:

"...Acordamos enervar las posibles irregularidades al contrato futuro pactado dentro de las siguientes condiciones. El señor ISMAEL ARCE GONZALEZ se obliga a cancelar la suma de VEINTINUEVE MILLONES (\$29'000.000.00) de pesos en dos contados, el primero para el día 23 de julio de 2007 en la ciudad de Chaparral Tolima, a la hora de las 10:00 A.M. en la Oficina de la carrera 9 No. 7-69 oficina 204 de Chaparral, en cuantía de DIEZ MILLONES (\$10'000.000.00) de pesos y el segundo contado de DIECINUEVE MILLONES (\$19'000.000.00) de pesos para el día lunes 26 de noviembre de 2007, a la hora de las 3:00 p.m., en la Notaria Única de la ciudad de Chaparral Tolima. El doctor EFREN RODRIGUEZ MARIN en representación de las promitentes vendedoras, se obliga a levantar el gravamen hipotecario que tiene el bien y correr escritura pública de compra venta el día 26 de noviembre de 2007 a la hora de las 3:00 p.m. en la Notaria Única de Chaparral Tolima, con la consecución de los documentos de paz y salvo de impuesto predial para correr el instrumento público..."

Habiendo incumplido con lo pactado el señor ISMAEL ARCE GONZÁLEZ.

2.3. Con sustento en la conciliación, el señor ISMAEL ARCE GONZÁLEZ presentó demanda ejecutiva por obligación de hacer contra MATILDE VERJAN GARCÍA y MARÍA DE LA CRUZ GARCÍA, asunto que correspondió al Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral, bajo el radicado 2007-00174-00, proceso éste que culminó con sentencia del 19 de enero de 2010, que declaro probadas las excepciones de "falta de título ejecutivo" y "contrato no cumplido", por cuanto "el título valor presentado como prueba dentro del proceso, no llena los requisitos del artículo 488 del C.P.C., ya que lo allí conciliado quedo sometido a una condición, condición que no fue cumplida...". Dicho fallo fue confirmado por el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral en providencia de 26 de mayo de 2010.

2.4. De otra parte, el 26 de noviembre de 2008, ISMAEL ARCE GONZÁLEZ, presentó demanda de pago por consignación contra MATILDE VERJAN GARCÍA Y MARÍA DE LA CRUZ GARCÍA, haciendo oferta de pago por las sumas de \$10'000.000 y \$19'000.000, según la referida acta de conciliación. El 18 de agosto de 2011, el Juzgado 1° Civil Municipal de Chaparral, asumió el conocimiento del asunto bajo el expediente con radicación 2011-0141-00, por recusación efectuada al titular del primer juzgado que conoció, profiriendo sentencia el 1° de marzo de 2012, la cual negó la validez del pago aducido, por falta del requisito señalado en el numeral 3° del artículo 1658 del Código Civil, ya que dicho extremo no cumplió con lo pactado en la audiencia de conciliación. El fallo proferido fue confirmado por el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral

en providencia de 12 de febrero de 2013.

2.5. En otro proceso relacionado con el mismo bien inmueble y las mismas partes, el 13 de enero de 2012 se admitió demanda de proceso ordinario reivindicatorio de MATILDE VERJAN GARCÍA contra ISMAEL ARCE GONZÁLEZ, bajo el radicado 2011-00254-00. Dentro de este proceso, en diligencia de inspección judicial practicada al inmueble materia de la acción reivindicatoria, los señores Ismael Arce Hernández y Alfredo Arce Hernández solicitaron ser tenidos como poseedores de dicho inmueble e intervenir en el proceso bajo esta calidad, lo cual fue concedido por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué - Tolima.

2.6. Actualmente dicho inmueble es poseído por los señores Ismael Arce Hernández y Alfredo Arce Hernández.

2.7. Las demandantes alegan que dejaron de percibir frutos civiles y naturales desde el momento en que fue entregada la finca a los señores ISMAEL ARCE GONZÁLEZ, ISMAEL ARCE HERNÁNDEZ y ALFREDO ARCE HERNÁNDEZ, los cuales estima en la suma de \$244'019.694.08 M/cte.

III. TRAMITE PROCESAL

1. La demanda fue admitida mediante auto del 27 de noviembre de 2017 (Pág. Archivo 001 expediente digital).

2. Con fecha 14 de marzo de 2018 y bajo los términos del artículo 93 del Código General del Proceso, el extremo demandante presentó reforma de la demanda, la cual fue admitida por este despacho mediante providencia de fecha 5 de abril de 2018. (Págs. 231 – 256 Archivo 001 expediente digital).

3. Los demandados contestaron la demanda y propusieron como excepciones de mérito denominadas: (i) falta de legitimación en la causa por pasiva, (ii) cosa juzgada, (iii) incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de fecha 2 de septiembre de 2005, por parte de la demandante y del acuerdo conciliatorio de fecha 27 de febrero de 2007, (iv) prescripción extintiva de la acción del acuerdo conciliatorio que se pretende su resolución y prescripción extintiva de la acción del contrato de promesa de compraventa de fecha 2 de septiembre de 2005 y acuerdo conciliatorio de fecha 27 de febrero de 2007.

4. Asimismo y con fecha 13 de noviembre de 2019, el curador ad-litem de los herederos indeterminados de la señora MARÍA DE LA CRUZ GARCIA DE VERJAN, presentó escrito de contestación de la demanda, sin proponer excepciones de ningún tipo. (Págs. 55 – 57 archivo 002 expediente digital).

5. Trabada la Litis, el día 12 de febrero de 2020, se llevó a cabo la audiencia de que trata el Art. 372 del Código General del Proceso y en audiencia celebrada el 12 de agosto de 2020 se llevó a cabo audiencia del artículo 373, se escucharon los respectivos alegatos de conclusión y se dictó el sentido del fallo, procediendo a dictar sentencia por escrito el día veintiséis (26) de agosto de 2020 (Págs. 126 – 142 archivo 002 expediente digital).

6. Inconformes con la decisión, los apoderados del extremo actor y el curador ad – litem de los emplazados, interpusieron recurso de apelación, el cual fue concedido por auto del diez (10) de septiembre de 2020.

7. Llegado el proceso ante la superioridad, la Honorable Magistrada de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, Doctora

MABEL MONTEALEGRE VARÓN, declaró la nulidad de lo actuado a partir de la sentencia del veintiséis (26) de agosto de 2020, a efecto de que se integrara en forma debida el contradictorio, con los señores Humberto Verjan García y María del Carmen Verjan García.

8. En cumplimiento de lo ordenado, el nueve (9) de abril de 2021, se vinculó a los herederos ciertos de la causante María de la Cruz García de Verján. Con posterioridad, en proveído del cinco (5) de mayo siguiente, se integró además al señor José Joaquín Verján García, de manera seguida y ante la noticia del fallecimiento de Humberto Verján García, se citó a las herederas Ángela Yasmin y Sara María Verjan Ramírez, y se ordenó el emplazamiento de aquellos inciertos.

9. A su turno, en proveído del veintiuno (21) de septiembre de esa anualidad, se tuvo por no contestada la demanda por los últimos herederos ciertos vinculados y en decisión del veintisiete (27) de octubre posterior, se nombró como curador de los inciertos e indeterminados, al doctor CRISTIAN RODRÍGUEZ PATIÑO, quien contestó la demanda y propuso la excepción de prescripción.

10. Surtido lo anterior, el veinticuatro (24) de marzo de 2022, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, en el que se escucharon alegatos de conclusión y se dictó el sentido del fallo (Pág. 1 archivo 007 expediente digital).

11. El 7 de abril de 2022, se profirió sentencia escritural, tal como aparece en el archivo 009 del expediente digital.

12. Mediante auto del 5 de mayo de 2022, se concedió en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto por los apoderados de las partes contra la sentencia proferida el 7 de abril del mismo año.

13. Según auto del 22 de septiembre de 2022, se dispuso obedecer y cumplir lo resuelto por el superior.

14. Por auto del 18 de octubre siguiente, se dispuso requerir a la parte actora a fin de que realizara la notificación de las herederas ciertas del señor Humberto Verjan García.

15. Mediante auto del 29 de noviembre de 2022, se dispuso rehacer la notificación de los demandados antes citados.

16. Obra auto del 22 de febrero de 2023, mediante el cual se dispuso requerir a la parte demandante a fin de que realizara la notificación ordenada, concediéndole el termino de treinta (30) días.

17. Luego, en auto del 21 de marzo de 2023, se ordena tener por notificadas por conducta concluyente a las demandadas allí relacionadas.

18. Por auto del 19 de abril de 2023, se señaló fecha y hora para realizar la audiencia de que trata el Artículo 373 del Código General del Proceso.

19. Con auto calendado 8 de junio de 2023, se designa curadora ad-litem y por auto del 3 de octubre siguiente, se señaló el día 16 de noviembre de 2023, a la hora de las 10 a.m., para realizar la audiencia de que trata el Artículo 373 del Código General del Proceso.

20. De conformidad a solicitud elevada por el apoderado de la parte demandada, mediante auto del 25 de octubre hogaño, se reprogramó la

audiencia de que trata el Artículo 373 del Código General del Proceso, para el 22 de noviembre de 2023 a la hora de las 10 a.m.

21. El 22 de noviembre del corriente año, se llevó a cabo la audiencia pública de que trata el Artículo 373 del Código General del Proceso, se presentaron los alegatos y se dispuso emitir el sentido del fallo y la sentencia correspondiente, en el término de diez (10) días (archivo 075 expediente digital).

VI. CONSIDERACIONES

Corresponde al Despacho abordar y decidir los siguientes problemas jurídicos:

1. Determinar si el acuerdo plasmado en la audiencia de conciliación de fecha 27 de febrero de 2007, suscrito en el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral, es un contrato válido.
2. Determinar si se cumple con los presupuestos de la acción resolutoria.
3. Establecer si frente a la acción resolutoria solicitada, opera la prescripción o la cosa juzgada, como lo excepcionó el extremo demandado y el curador de los herederos inciertos e indeterminados de Humberto Verján García, además de los otros medios exceptivos propuestos.
4. Determinar si se dan los presupuestos para condenar al pago de perjuicios y restitución del inmueble, como lo pide el extremo demandante.

1. EL CONTRATO VÁLIDO.

1.1. Para abordar el desenlace del problema jurídico, en lo atinente “*al acuerdo plasmado en la audiencia de conciliación de fecha 27 de febrero de 2007 suscrito en el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral*”, es preciso memorar en primera medida los requisitos del contrato válido. Para ello, el artículo 1502 del Código Civil, establece:

“...ARTICULO 1502. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario.’

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra...”

1.2. El acuerdo conciliatorio del cual se pretende su resolución, fue el celebrado al interior del proceso ordinario de nulidad y/o rescisión de contrato, promovido en el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral, bajo el radicado número 2006-00031-00, siendo demandante Ismael Arce González y demandadas Matilde Verjan García y María de la Cruz Verján García,

representadas por el abogado Efrén Rodríguez Marín el día 27 de febrero de 2007, en el cual se acordó lo siguiente:

"...Acordamos enervar las posibles irregularidades del contrato promesa de compra venta para efectos de dar cumplimiento al contrato futuro pactado dentro de las siguientes condiciones. El señor ISMAEL ARCE GONZALEZ se obliga a cancelar la suma de VEINTINUEVE MILLONES (\$29'000.000.00) de pesos en dos contados, el primero para el día 23 de julio de 2007 en la ciudad de Chaparral Tolima, a la hora de las 10:00 a.m. en la oficina de la carrera 9 No. 7-69 oficina 204 de Chaparral, en cuantía de DIEZ MILLONES (\$10'000.000.00) de pesos y el segundo contado de DIECINUEVE MILLONES (\$19'000.000.00) de pesos para el día lunes 26 de noviembre de 2007, a la hora de las 3:00 p.m. en la Notaria Unica de la ciudad de Chaparral Tolima. El doctor EFREN RODRIGUEZ MARIN en representación de las promitentes vendedoras, se obliga a levantar el gravamen hipotecario que tiene el bien y correr la escritura pública de compra venta el día 26 de noviembre de 2007 a la hora de las 3.00 p.m. en la Notaría Unica de Chaparral Tolima, con la consecución de los documentos paz y salvo de impuesto predial para correr el instrumento público..."

1.3. Sobre este ítem, se destaca que, si bien, el acuerdo conciliatorio a que llegaron las partes *Ismael Arce González, Matilde Verjan García y María de la Cruz Verjan García*, estas últimas por intermedio de su apoderado judicial, el pasado 27 de febrero de 2007, fue suscrito dentro del proceso judicial de "Nulidad de contrato", promovido por el primero de los nombrados, en contra de las aquí demandantes, ello no implica que le reste fuerza para que se pueda considerar como un nuevo contrato, si de éste se constata el cumplimiento de los requisitos legales para ello.

1.4. Es así que revisado dicho acuerdo de voluntades, se desprende el cumplimiento de los requisitos emanados del artículo 1502 del Código Civil, para que sea considerado un contrato válido, pues las personas que lo suscribieron eran legalmente capaces, su consentimiento no adolecía de vicio alguno, además recayó sobre un objeto lícito -*el pago del bien inmueble y la suscripción de la escritura pública de compraventa*-, además tuvo una causa lícita, pues la misma no está prohibida por la ley.

1.5. Así las cosas, el acuerdo de voluntades antes reseñado es considerado como un contrato válido a la luz de las premisas expuestas, de donde se desprendió que las partes mutaran las obligaciones contraídas en la promesa de contrato de compraventa que habían celebrado el 2 de septiembre del año 2005, pues con este acuerdo nacieron nuevas obligaciones para ambas partes, relativas a la forma y fecha de pago del bien inmueble y la obligación de levantar el gravamen hipotecario, que a la luz de los requisitos del artículo 1502 del Código Civil, se desprende su validez.

2. INDEPENDENCIA DE LOS CONTRATOS CELEBRADOS EL 2 DE SEPTIEMBRE DE 2005 Y EL CELEBRADO EL 27 DE FEBRERO DE 2007 PLASMADO EN EL ACTA DE CONCILIACIÓN.

2.1. De los hechos y la prueba documental allegada al plenario, se puede establecer que el 2 de septiembre de 2005, los señores Ismael Arce González y las aquí demandantes, celebraron un contrato bajo la denominación de "contrato de carta venta", que sirvió de base para el primero de los

mencionados, para incoar proceso “ordinario de nulidad de contrato de promesa de compraventa”, y que se adelantó en este despacho judicial, bajo la radicación 2006-00031-00, el cual finiquitó con el acuerdo de conciliación a que llegaron las partes, tal como quedó plasmado en el acta respectiva de fecha 27 de febrero de 2007, en desarrollo de la audiencia consagrada en el artículo 101 del C.P.C.

2.2. Resáltese que, si bien, el acuerdo de conciliación a que llegaron las partes que intervienen en el presente juicio, tuvo su génesis dentro del proceso ordinario de nulidad, en el cual se discutían las obligaciones contraídas del aquel suscrito el 2 de septiembre de 2005, ello no conlleva a que se puedan tomar como un solo contrato, pues si se revisa el acta de conciliación de fecha 27 de febrero de 2007, se puede evidenciar que surgieron nuevas obligaciones bilaterales, quedando atrás las contraídas el 2 de septiembre de 2005, y que para ese contrato hace tránsito a cosa juzgada, pero que a su vez, originó un nuevo contrato válido que abrió paso para que las partes pudieran reclamar por los medios legales respectivos su cumplimiento, ejecución o su resolución, como se pretende en este proceso; dicho en otras palabras, se trata de dos acuerdos de voluntades diferentes.

2.3. Y es que, se debe hacer claridad en el hecho de que el proceso de nulidad de contrato - *el del 2 de septiembre de 2005*-, terminara con el acuerdo de conciliación pluricitado, los efectos de cosa juzgada se predicen para ese contrato y no para el nuevo celebrado entre las partes - *el plasmado en el acta de conciliación del 27 de febrero de 2007*-, dentro del cual se plasmaron nuevas obligaciones bilaterales, que por demás fueron disimiles a las contraídas primigeniamente, siendo pertinente señalar además que los contratos celebrados con anterioridad al que aquí se analiza, no fueron objeto de escrutinio judicial en esta oportunidad.

2.4. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil y Agraria-, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, al resolver el recurso de casación del proceso No. 5020, en sentencia del 22 de noviembre de 1999, hizo énfasis en lo siguiente:

“...Así las cosas, resulta claro el yerro del ad quem, pues, si bien es cierto, el pleno acuerdo conciliatorio tiene la virtud de impedir la iniciación de un proceso o determinarlo, pues produce efecto de cosa juzgada entre las partes respecto de la materia litigiosa, también es cierto que cuando dicha conciliación concluya con la celebración de un contrato, del cual surjan nuevas obligaciones bilaterales, no se le puede desconocer o cercenar la prerrogativa que tiene el contratante cumplido frente al contratante incumplido de pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1546 del C. Civil...”

2.5. Conforme a lo analizado y a lo reseñado por la jurisprudencia, resulta claro que en el presente proceso no se puede predicar la existencia de “Cosa Juzgada”, en lo concerniente a ese proceso de nulidad de contrato, pues como se explicó en líneas atrás, el sustento de ese proceso fue un contrato diferente al que aquí se discute, y el cual no ha sido debatido en ningún proceso de los mencionados por el extremo demandado.

2.6. Y es que no existe prueba de algún proceso que haya tenido como objeto o pretensión la resolución de ese acuerdo de voluntades, plasmada en esa acta de conciliación de fecha 27 de febrero de 2007, por lo que la excepción de cosa juzgada no tiene vocación de prosperidad.

3. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA.

3.1. Como quedó claro en el desarrollo de la presente decisión, aquí se discute es la resolución del contrato celebrado en el marco de la audiencia de conciliación de fecha 27 de febrero de 2007 y no aquel contrato suscrito entre las partes el día 2 de septiembre de 2005, por lo que se revisará el medio exceptivo de prescripción frente al primer contrato mencionado.

3.2. Así las cosas, al ser la prescripción extintiva un modo de extinción de los derechos y las acciones por la inactividad del titular de los mismos en el lapso de tiempo establecido en la ley, tiempo que está determinado en el artículo 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8º de la Ley 791 de 2002, el cual establece que *“la acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).”* De donde se desprende que para el caso concreto, operaría la prescripción si se demuestra que el actor no ejercitó la acción resolutoria en el periodo comprendido de diez años, desde el plazo o término de la ejecución del contrato.

3.3. Revisado el contrato plasmado en el acta de conciliación de fecha de 27 de febrero de 2007, se observa que las partes fijaron como plazo para cumplir sus obligaciones el día *26 de noviembre de 2007*, por lo tanto, a partir del día siguiente empezó a correr el término prescriptivo de diez años, el cual fenecía el 27 de Noviembre de 2017; sin embargo, dentro de dicho lapso de tiempo, uno de los contratantes *-las aquí actoras-* ejercitaron la acción de resolución de contrato al impetrar la demanda el 23 de Noviembre de 2017, tal como se observa en la atestación secretarial vista a folio 156 de la encuadernación, interrumpiendo ese plazo fijado en la ley, por lo que no operó el fenómeno de prescripción de la acción.

4. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO SUSCRITO EN EL ACUERDO CONCILIATORIO.

4.1. Ahora bien, la pretensión principal está encaminada a obtener la resolución del contrato de compraventa que hubo de ajustarse como contenido del acuerdo conciliatorio suscrito el día 27 de febrero de 2007, por lo que, a voces del artículo 1546 del Código Civil, está supeditado a la concurrencia de las siguientes condiciones esenciales:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido;
- b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, porque en tal incumplimiento estriba la condición resolutoria tácita,
- c) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.

4.2. Conforme a lo anterior, y como quedó sentado en líneas anteriores, el acuerdo conciliatorio registrado en el acta de conciliación vista a folio 13 y 14 del archivo 001 del expediente digital, el cual se pretende resolver, es denominado un contrato válido, pues no es de aquellos que la ley declara ineficaces, ya que reúne los requisitos consagrados en el artículo 1502 del Código Civil, describiéndose su objeto y precio, con lo cual las partes se comprometieron a realizar las obligaciones allí descritas.

4.3. Sobre el segundo de los requisitos, *del incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del demandado*, el mismo se encuentra cumplido en la medida que la obligación contraída fue la de:

“...cancelar la suma de VEINTINUEVE MILLONES (\$29'000. 000.00) de pesos en dos contados, el primero para el día 23 de julio de 2007 en la ciudad de Chaparral Tolima, a la hora de las 10.'00 A.M. en la Oficina de la carrera 9 No. 7-69 oficina 204 de Chaparral, en cuantía de DIEZ MILLONES (\$10'000. 000.00) de pesos y el segundo contado de DIECINUEVE MILLONES (\$19'000.000. 00) de pesos para el día lunes 26 de noviembre de 2007, a la hora de las 3:00 p.m., en la Notaria Única de la ciudad de Chaparral Tolima...”

4.4. Frente a las anteriores obligaciones, no obra prueba en el plenario que el señor Ismael Arce González, pagara a las aquí demandantes en forma completa las sumas de dinero a las que se obligó; es decir, no hay prueba que para esos días 23 de Julio de 2007 y 26 de Noviembre de 2007, cancelara en su totalidad las sumas de dinero descritas, tornándose así el incumplimiento del acuerdo conciliatorio.

4.5. Nótese que no hay prueba alguna que asevere que el señor Arce González, llegara al sitio acordado en las fechas señaladas a realizar el pago respectivo, o estuvo presto al mismo, pues si bien, se instauró proceso de pago por consignación¹ en el año 2007 ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Chaparral - Tolima, el mismo sólo se tramitó para el pago de la primera cuota acordada, que en efecto se realizó², pero no para las demás, pues se indica que si bien, aquel promovió proceso de pago por consignación, éste finiquitó con resultado adverso a las pretensiones, al negarse la validez del pago por falta del requisito del numeral 3° del artículo 1658 del Código Civil, ya que dicho extremo - *demandante* - no cumplió con lo pactado en la pluricitada audiencia de conciliación; decisión que fue confirmada en segunda instancia³.

4.6. Por otra parte, también se hace referencia al proceso ejecutivo que promovió el demandado Arce González, para ejecutar la obligación de hacer (radicación 2007- 00174 Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral); sin embargo, resáltese que el mismo tuvo como decisión, la prosperidad de las excepciones denominadas “Falta de título ejecutivo” y “contrato no cumplido”, cuya motivación se derivó de que *“..lo allí conciliado quedó sometido a una condición, condición que no fue cumplida por las partes, como lo dijo el Juzgado posteriormente en el auto que aprobó la conciliación. Si se incumplió la conciliación, se debió seguir con el trámite del proceso...”* (Sentencia del 19 de enero de 2010, Juzgado 1° Civil Municipal de Chaparral), decisión que fue confirmada por el superior funcional en sede de apelación, mediante proveído del 26 de Mayo de 2010.⁴

Con base en lo anterior, resulta palmario el incumplimiento de las obligaciones contraídas por el aquí demandado, por lo que este requisito se tiene como satisfecho.

4.7. Ahora bien, frente al tercer requisito, que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos, tempranamente se aprecia que según las obligaciones contraídas, resulta huérfana la prueba allegada para encarrilar su cumplimiento, y a ésta conclusión se arriba por lo siguiente:

¹ Radicación 2011-00141-00 Juzgado primero Civil Municipal de Chaparral, Demandante. Ismael Arce González, Demandadas. Matilde Verjan García y María de la Cruz García.

² Folios 167 - 176 del cuaderno No. 1 del expediente de radicación 2007-00174-00. Proceso ejecutivo promovido por Ismael Arce González contra Matilde Verjan y otros. Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral (copias).

³ Sentencia de fecha 1 de marzo de 2012, Juzgado 1° Civil Municipal y Sentencia de II instancia de fecha 12 de febrero de 2013, Juzgado Civil del Circuito de Chaparral - Tolima.

⁴ Folios 23- 47 del Cuaderno 1.

4.8. Las obligaciones contraídas por las demandantes a través de su apoderado judicial, se ciñeron a que:

“...El doctor EFREN RODRIGUEZ MARIN en representación de las promitentes vendedoras, se obliga a levantar el gravamen hipotecario que tiene el bien y correr la escritura pública de compra venta el día 26 de noviembre de 2007 a la hora de las 3:00 p.m. en la Notaria Unica de Chaparral Tolima, con la consecución de los documentos paz y salvo de impuesto predial para correr el instrumento público...”

4.9. Dentro del plenario no obra prueba que para ese día 26 de noviembre de 2007, las demandantes comparecieran a la Notaria Única de Chaparral Tolima a correr la escritura pública de compra venta, y mucho menos que se levantara el gravamen hipotecario que recae sobre el bien materia de venta, pues basta con observar en el certificado de libertad y tradición del inmueble, para constatar que aún se encuentra vigente dicha anotación en el folio de matrícula inmobiliaria No. 355- 18175, Anotación No. 03, inscripción de hipoteca a favor del Banco Cafetero.

4.10. Si bien, se indicó por las demandantes, que estuvieron prestas ese día para correr la correspondiente escritura pública, su obligación no se contraía solamente a esa prespecialidad, sino que además, estaba encaminada a levantar el gravamen hipotecario que pesa sobre el bien, obligación que como se explicó no se cumplió, por lo que, se observa, que la parte demandante no acató lo que era de su cargo y en dicha oportunidad se comprometió a efectuar.

4.11. El incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte que ejercita la presente acción de resolución del contrato, fueran suficientes para negar la acción por incumplimiento de este requisito; sin embargo, sobre este tópico la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha indicado que aun con el incumplimiento de las obligaciones por parte del demandante se puede ejercitar la acción deprecada, pero sin la condena de indemnización de perjuicios. Sobre el particular, en sentencia SC1662-2019 del 5 de julio de 2019, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, la Sala puntualizó:

“... En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales...”

4.12. Corolario a lo anterior, resulta palmario el incumplimiento recíproco de las obligaciones contraídas por las partes, en ese acuerdo plasmado en

el acta de conciliación referenciada, por lo que, según la jurisprudencia reseñada, se abre paso a la declaratoria de su resolución, pero sin la condena de la indemnización de perjuicios solicitada por el extremo actor, pues como se itera, está demostrado que no cumplió con las obligaciones contraídas.

5. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO SUSCRITO EN EL ACTA DE CONCILIACIÓN DE FECHA 27 DE FEBRERO DE 2007.

5.1. Sobre este ítem, se deja en claro que los efectos de la declaratoria de resolución de contrato, solo se pueden extender a las partes que suscribieron el mismo, sin que se encuentre que los señores Ismael Arce Hernández y Alfredo Arce Hernández hayan contraído obligaciones en el contrato que aquí se resuelve, por lo que se declarará probada la excepción denominada “Falta de legitimación en la causa por pasiva” respecto de aquellos.

5.2. Conforme al artículo 1544 del Código Civil, *“cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere”*, ello implica el regreso de las cosas al estado inmediatamente anterior en que se encontraban antes de la celebración del contrato, restituyéndose si a ello fuere procedente, lo que las partes han recibido o percibido con ocasión a ese acuerdo.

5.3. Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha indicado:

“...Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que apareja como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo —efectos ex nunc—, tiene además eficacia retroactiva - ex tunc - en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifican actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que ‘cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo la condición...’. (CSJ, SC de 4 jun. 2004. rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01).

5.4. Así las cosas, como es sabido frente a la declaratoria de la resolución del contrato, necesariamente se impone para las partes contrayentes que las cosas vuelvan o se restituyan al estado en que se encontraban al momento de su suscripción.

5.5. En el caso presente, se hace hincapié que el inmueble ocupado por el demandado, no se entregó con ocasión del contrato que aquí se resuelve, sino que el mismo se entregó a éste con ocasión a otro negocio jurídico realizado por las partes.

5.6. Nótese que en el interrogatorio de parte realizado a la señora Matilde Verjan García, ésta señaló que desde antes de haberse prometido en venta el inmueble objeto del contrato, el demandado lo ocupaba en calidad de arrendatario, lo que contrastado a la luz de ese contrato primigenio de fecha 2 de septiembre de 2005, en la cláusula quinta, se indica que el comprador ya se encontraba en posesión real y material de lo que se prometía en venta — *Finca*

La Holanda, Vereda Cimarrona, Municipio de Chaparral-, tesis que para este operador se encuentra suficientemente probada, precisamente con esas piezas que conforman el elenco probatorio, y no como fue señalado por el opositor, al manifestar que ocurrió con la suscripción misma de la promesa de venta, pues es precisamente por la forma de reafirmación de la ocupación que allí se indicó, que se avizora la relación subyacente previa a la configuración del contrato de promesa.

5.7. Por lo anterior, refulge palmario que con la suscripción del contrato plasmado en el acta de conciliación de fecha 27 de febrero de 2007, no se entregó al demandado el predio del cual se solicita la restitución, de ahí que no fuese ésta la figura por la cual aquel ingresó al predio y en consecuencia la pretensión en tal sentido será despachada desfavorablemente.

Y es que en este punto, además se torna imperioso precisar que en virtud de tal consideración, la declaratoria de resolución por la inobservancia de las obligaciones recíprocas de los contrayentes, se encamina por la senda de la disolución del vínculo que los ata, retornando las cosas al estado en que se encontraban, previo a la celebración de la promesa de venta, ya que precisamente por la conducta negativa asumida por éstos, a la luz del artículo 1602 del Código Civil, no existió interés pleno de las partes para permanecer atadas negocialmente, pero ello solo a la luz de la figura contractual que se desenlaza en el trámite aquí adelantado, se insiste, en aquel que se plasmó en la promesa de venta pactada en el acuerdo conciliatorio, y que por ende, no se dispensa sobre la que previo al ánimo de mutación de la relación contractual existía.

Por consiguiente, el remedio de restauración de las cosas al estado anterior solo se afina sobre la extinción de la relación jurídica fracturada por el incumplimiento y en consideración pretende aniquilar la parálisis del negocio que se debatió; en consecuencia, al desentrañar esa relación subyacente, por el propio dicho de la actora, se tiene la existencia de una relación derivada de un contrato de arrendamiento, razón por demás suficiente para no proceder a ordenar la restitución del inmueble, pues ello invade la órbita natural del proceso que para esa finalidad plasmó el legislador y que opera por una senda propia, lo que impide en esta oportunidad al operador recabar en esa relación y tratar de finiquitar la misma, máxime, cuando ello no se trajo a debate.

5.8. Frente a las demás obligaciones, específicamente en lo relacionado con la entrega de dineros por parte del demandado a las demandantes, y como se señaló en líneas anteriores, se evidencia que las actoras recibieron dineros con ocasión al proceso de pago por consignación adelantado en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Chaparral, bajo la radicación 2007-00104, instaurado el 23 de Julio de 2007⁵, cuyas resultas en sede de apelación fue declarar válido el pago realizado por el señor Ismael Arce González, por la suma de \$10'000.000.00; dinero correspondiente al pago de la primera parte del acuerdo conciliatorio que debió de realizarse el 23 de julio de 2007.

5.9. En efecto, al revisar las piezas procesales aportadas para ser tenidas como prueba, se observa que en el proceso de radicación 2011-00141, tramitado en el Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral, se solicitó al Juzgado Segundo Civil Municipal de Chaparral Tolima certificara quien fue la persona que retiró y cobró el depósito judicial en el proceso abreviado de Ismael Arce contra Matilde Verjan y otros, certificando dicho Juzgado que los dineros correspondientes al depósito judicial No. 466210000016835 por suma de \$10.000.000.00, fueron recibidos previo fraccionamiento del mismo, en suma

⁵ Folios 167 - 176 del cuaderno No. 1 del expediente de radicación 2007-00174-00. Proceso Ejecutivo promovido por Ismael Arce González contra Matilde Verjan y otros. Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral - Tolima. (copias).

de \$8.998.316 por la señora Matilde Verjan García, aportando la copia firmada del título judicial correspondiente.⁶

5.10. Aunado a lo anterior, se tiene en cuenta que en el interrogatorio de parte realizado a la actora, aceptó haber recibido la anterior suma de dinero⁷ con ocasión a *-una demanda de pago por consignación-* como parte de pago de la primera cuota adeudada; contrato que acá se resolviera, por lo que esa suma de deberá restituirse a la parte que lo entregó.

5.11. Por todo lo anterior, al constatarse que el acuerdo plasmado en el acta de conciliación de fecha 27 de febrero de 2007, es un contrato válido, se declarará:

- (i) La resolución del mismo, sin condena de perjuicios por incumplimiento de ambas partes;
- (ii) Se ordenará la restitución de las cosas al estado en que se encontraban, a excepción de la restitución del inmueble, por cuanto su entrega no devino del contrato aquí resuelto,
- (iii) Se ordenará la entrega de dineros que hayan recibido las demandantes con ocasión al contrato resuelto,
- (iv) Se declarará prospera la excepción denominada "falta de legitimación en la causa por pasiva frente a los señores Ismael Arce Hernández y Alfredo Arce Hernández, y se
- (v) Negará la excepción de cosa juzgada y prescripción.

5.12. Sin condena en costas por la prosperidad parcial de las pretensiones y de las excepciones, a voces del artículo 365 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral - Tolima, administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la resolución del contrato plasmado en el acta de conciliación de fecha 27 de febrero de 2007, suscrita en el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral Tolima, dentro del proceso de Nulidad o rescisión de contrato, radicación 2006-00031-00, suscrito por los señores Ismael Arce González, Matilde Verjan García y María de la Cruz García de Verjan⁸ (q.e.p.d), estas últimas por intermedio de su apoderado judicial, por las consideraciones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: DECLARAR probada la excepción denominada "falta de legitimación en la causa por pasiva, frente a los señores Ismael Arce Hernández y Alfredo Arce Hernández, por lo analizado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: DECLARAR NO probadas las excepciones denominadas "cosa juzgada" y "prescripción", por lo analizado en la parte motiva de esta providencia.

⁶ Folios 115 a 117 del cuaderno 1 del proceso de radicación 2011-00141-00, tramitado en el Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral.

⁷ Minuto 43 en adelante, audiencia de fecha 12 de febrero de 2020. Proceso con radicado 2017-00135-00. Juzgado Civil del Circuito de Chaparral – Tolima.

⁸ Mediante auto del 23 de marzo de 2017 y 3 de abril de 2017, en el proceso de nulidad con radicación 2006-00031-00, se corrigió el nombre, indicándose que obedece a María de la Cruz García de Verjan. (fl. 88 y 89).

CUARTO: NEGAR la indemnización de perjuicios solicitada por incumplimiento recíproco de los contratantes en las obligaciones contraídas, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

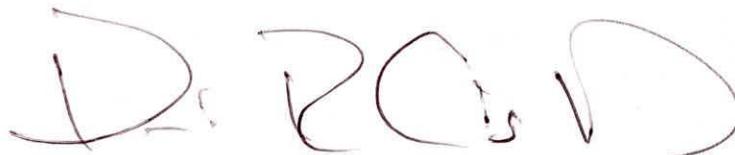
QUINTO: ORDENAR la restitución de las cosas al estado en que se encontraban, a excepción de la restitución del inmueble, por cuanto su entrega no devino del contrato aquí resuelto, conforme se señaló en la parte considerativa de esta sentencia

SEXTO: NEGAR la restitución del inmueble pretendido, por cuanto su entrega no se derivó del contrato que aquí se declaró resuelto, tal como se analizó en la parte considerativa.

SÉPTIMO: ORDENAR a la parte demandante entregar a favor del señor Ismael Arce González, la suma de \$8'998.316.00, que recibió con ocasión al contrato resuelto, conforme se expuso en la parte motiva.

OCTAVO: Sin condena en costas, por la prosperidad parcial de las pretensiones de las excepciones. Artículo 365 C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



DALMAR RAFAEL CAZES DURAN
JUEZ

<p>JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO Chaparral - Tolima 7 DICIEMBRE 2020 El auto anterior se notificó hoy por anotación En estado No. 107. Feriado. _____ Secretaría _____</p>
