

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADA PONENTE: SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

Radicado: 17001-31-03-006-2022-00147-02

Aprobado por acta N° 326

Manizales, nueve (9) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, frente a la sentencia emitida el 12 de julio de 2023, por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, Caldas, dentro del proceso verbal de cumplimiento contractual, promovido por Beatriz Elena Pineda, José Bernardo Pineda Peláez, Claudia María Pineda Peláez y Mónica Pineda Peláez contra Jhon Edison Zapata y Edgar Alejandro Rubiano Duque.

II. ANTECEDENTES

A. DE LA DEMANDA.

Los promotores solicitaron que, partiendo del incumplimiento contractual de los demandados, se les ordene “suscribir la correspondiente escritura pública de venta y realizar el PAGO de los dineros acordados en el Contrato de Promesa de Compraventa”, de los intereses y sanción por incumplimiento, junto con la consecuente condena en costas.

Para fundamentar sus pretensiones, expusieron que: **1.** Los demandantes en su calidad de promitentes vendedores y los demandados como promitentes compradores, suscribieron el 30 de diciembre de 2020, contrato de promesa de compraventa “sobre una cuota parte equivalente al sesenta y dos (62%) del total del inmueble ubicado en la carrera 23 N° 53-40 de la ciudad de Manizales, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 100-10739”. **2.** En la cláusula tercera del contrato se pactó como precio la suma de \$1.050.000.000 pagadera el 30 de agosto de 2021 o en la fecha en que se firme la escritura pública de compraventa; sobre esta suma acordaron las partes que los PROMITENTES COMPRADORES pagarían un interés de plazo del uno (1%) mensual anticipado dentro de los 15 primeros días de cada mes, a partir del 30 de enero del año 2021; y moratorios a la tasa del uno punto cinco (1.5%)

mensual”. **3.** Así mismo se acordó que el contrato se perfeccionaría el 31 de agosto de 2021 a las 3:00pm, en la Notaría Primera del Círculo de Manizales y como cláusula penal se pactó la suma de \$300.000.000. **4.** Los demandantes concurren a la notaría el día y hora acordadas para firmar el contrato prometido, permaneciendo a la espera por más de una hora, sin que comparecieran los promitentes compradores, dejándose para el efecto la respectiva acta de asistencia. **5.** Los promitentes vendedores convocaron a conciliación a los promitentes compradores; la cual se celebró el 7 de junio de 2022, sin que se llegara a un acuerdo, manteniéndose el incumplimiento de las obligaciones por parte de los pasivos. **6.** Luego de peticionarse licencia de construcción para ampliar y remodelar el inmueble objeto del contrato, la Curaduría Segunda de Manizales la negó por no presentarse las correcciones ni atenderse las observaciones realizadas.

De manera subsidiaria se solicitó la resolución del contrato de promesa de compraventa, junto con las órdenes de restitución respectivas y pagos de intereses y cláusula penal.

B. DE LA CONTESTACIÓN.

Los dos demandados contestaron de manera extemporánea la demanda.

C. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Mediante sentencia del 12 de julio de 2023, el *a quo* ordenó a los demandados suscribir la escritura pública prometida, pagar a favor de los demandantes la suma de \$1.050.000.000 por concepto de precio y de forma adicional los intereses causados, junto con las costas impuestas.

Luego de referir los elementos axiológicos de la acción invocada, se estudió el contrato base del proceso para concluir su existencia y validez, se revisaron las obligaciones de cada uno de los extremos contractuales y se determinó que los promitentes compradores no pagaron el precio acordado ni los intereses; mientras que los promitentes vendedores entregaron el inmueble y estuvieron allanados a cumplir, toda vez que se hicieron presentes en el lugar, fecha y hora acordadas para suscribir el negocio prometido. En ese orden de ideas, las pretensiones de cumplimiento contractual se abrieron paso, sin que fuera necesario estudiar la reclamación subsidiaria de resolución del contrato.

D. DEL RECURSO DE APELACIÓN.

El demandado Jhon Edison Zapata Aguirre solicitó la revocatoria del fallo de primer grado, reprochando: “indebida valoración probatoria”, pues se desconocieron “los nuevos escenarios surgidos y demostrados en los interrogatorios de parte y las pruebas practicadas”, al quedar demostrado que Edgar Alejandro Rubiano Duque era el único obligado, aún cuando obrara como contratante y, en ese orden no podía ser declarado responsable ni deudor. También aludió que el contrato dejó de celebrarse por razones distintas a la inasistencia a la notaría; pues las partes se reunieron después para celebrar

el contrato y en ese sentido, se debía entender modificado el acuerdo adicional; a lo que se suma el cumplimiento parcial de las partes.

Esgrimió que la falta de contestación de la demanda no era óbice para dejar de reconocer oficiosamente las excepciones que aparecieran probadas, como debió suceder con la imposibilidad de adquirir licencia de construcción, hecho que impidió utilizar el edificio para que con su producto pagara el precio, aspecto convenido con los demandantes y que fue omitido de mala fe.

III. CONSIDERACIONES

A. MANIFESTACIÓN PRELIMINAR.

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022¹, la presente decisión se profiere de forma escrita, al no requerirse la práctica de pruebas en esta instancia.

B. PROBLEMA JURÍDICO.

Conforme la previsión del artículo 328 del Código General del Proceso, que limita la competencia del juez de segunda instancia a los argumentos expuestos por el apelante², corresponde a la Sala verificar si en el presente asunto (i) se presentó incumplimiento imputable a los demandantes, (ii) se acreditó desatención contractual del pasivo o causal justificativa y (iii) si, el promitente comprador, Edgar Alejandro Rubiano Duque, está exento de cumplir lo acordado en la promesa de compraventa que origina el proceso.

C. DE LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Se formuló pretensión principal de cumplimiento del contrato, fundada en que los demandantes cumplieron y se allanaron a cumplir, mientras que los demandados omitieron su obligación de pagar el precio en la forma y términos pactados.

El fundamento normativo de la acción de cumplimiento se encuentra contenido en el artículo 1546 del Código Civil, que prevé: “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso, podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”, norma de la que se han establecido los elementos para la prosperidad de la acción que nos ocupa, siendo estos:

- a. La existencia de un contrato bilateral válido.
- b. El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado.

¹ Por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de Justicia y se dictan otras disposiciones.

² Con las excepciones que prevé la misma norma, las cuales no se presentan en el *sub examine*.

- c. Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.

No existe controversia alguna respecto de la validez del contrato fundante de la acción, a lo que se suma la observancia de la promesa de compraventa de los presupuestos exigidos por los artículos 1502 y 1611 del Código Civil; de manera tal que, el presente análisis recaerá de forma exclusiva en la cuestión censurada, esto es, en el presunto incumplimiento de los promitentes vendedores y en la ausencia de quebrantamiento contractual de los promitentes compradores.

Obra contrato de promesa de compraventa celebrado el 30 de diciembre de 2020, entre los demandantes en su condición de promitentes vendedores, y los demandados como promitentes compradores, que recayó sobre “el derecho de dominio posesión material sobre una cuota parte equivalente al sesenta y dos (62%) del total del inmueble ubicado en la carrera 23 N° 53-40 de la ciudad de Manizales, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 100- 10739”³. En la cláusula tercera de ese instrumento se fijó como precio: “suma de MIL CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$1.050.000.000) M/CTE, suma que se obligan a pagar los PROMITENTES COMPRADORES el día treinta (30) de agosto del año 2.021 o en la fecha en que se firme la escritura pública de compraventa...”; sobre esa suma se acordó el pago de “interés de plazo del uno (1%) mensual anticipado dentro de los 15 primeros días de cada mes, a partir del 30 de enero del año 2021 y moratorios a la tasa del uno punto cinco (1.5%) mensual”.

Así mismo se lee en el párrafo 1 la cláusula 6 del citado negocio: “Entiéndase por incumplimiento proveniente de LOS PROMITENTES VENDEDORES, la no satisfacción oportuna de cualquiera de las obligaciones propias de los promitentes vendedores, tales como i) La no comparecencia oportuna, personalmente o a través de apoderado legalmente constituido, a la Notaría Primera del Círculo de Manizales para el otorgamiento de la escritura de compraventa en la fecha pactada; ii) No aportar los documentos que ordena la Ley para el otorgamiento de la memorada escritura; siendo entendido que, en el evento de postergarse la oportunidad para el otorgamiento y firma de la escritura, la obligación de aportar los paz y salvos por concepto de impuesto predial y de valorización, será de cargo exclusivo de LOS PROMITENTES COMPRADORES. iii) La configuración de cualquier otra causal de declaración de incumplimiento que consagre la Ley como propia de los promitentes vendedores” y, en el párrafo 2: “Entiéndase por incumplimiento proveniente de LOS PROMITENTES COMPRADORES, la no satisfacción oportuna de cualquiera de las obligaciones propias de los promitentes compradores, tales como: i) La comparecencia oportuna, personalmente o a través de apoderado legalmente constituido a la Notaria Primera del Círculo de Manizales para el otorgamiento compraventa en la fecha pactada; ii) En el evento de postergarse la oportunidad para el otorgamiento y firma de la correspondiente escritura, la no aportación oportuna de los paz y salvos de impuesto predial y de valorización; iii) El no pago oportuno de las sumas pactadas como forma de pago en la cláusula TERCERA de este acuerdo de voluntades”.

Resulta claro que la principal obligación de los promitentes vendedores era surtir la tradición del bien prometido, a la cual se allanaron, tal como se desprende del Acta de comparecencia No. 05 del 30 de agosto de 2021 de la Notaría Primera de Manizales, en la que consta la asistencia de los

³ Cuyos linderos fueron debidamente detallados en el contrato.

promitentes vendedores -unos de forma personal y otros por apoderado-, al lugar, fecha y hora acordadas en la promesa de venta para la materialización del contrato acordado; sin que se discuta la calidad de propietarios de los demandantes respecto de la cuota parte del inmueble prometido en venta, lo cual se corrobora con el folio de matrícula de inmobiliaria matrícula No. 100-10739 adosado al expediente. Incluso, aunque no fue pactado en la promesa de compraventa, tanto los demandantes como los demandados afirmaron que ya se surtió la entrega del inmueble entre mayo y junio de 2020⁴; a tal punto de realizarse remodelaciones en el edificio y construirse varios aparta estudios en los primeros pisos del mismo.

Entonces, contrario a lo señalado por el apelante, resulta incuestionable la observancia de los demandantes a lo estipulado en el negocio jurídico base del proceso; conducta contractual que no se puede predicar respecto de los demandados, como se pasa a precisar.

La obligación de los promitentes compradores era la de pagar el precio, afirmándose desde la demanda misma que se adeuda su totalidad⁵; sin que dentro del proceso se acreditara circunstancia diferente por los demandados; y, muy por el contrario, en los interrogatorios de parte absueltos por los señores Jhon Edison Zapata y Edgar Alejandro Rubiano Duque aceptaron esa quebrantamiento contractual, el cual se pretendió excusar con distintos eventos que, como se pasan a estudiar, no solo no fueron pactados sino que tampoco se probaron.

Por un lado, aducen los pasivos que sí comparecieron a la suscripción de la escritura de compraventa, el día y hora señalados; sin embargo, ese evento adolece de sustento probatorio, a lo que se suma que el mismo demandado Edgar Alejandro Duque admitió en el interrogatorio de parte que para ese momento no habían pagado el precio y les exigían esa prestación para la concreción del negocio, lo que redundaba en su desatención contractual. En todo caso, aunque la parte demandante convocó a conciliación a los demandados, lo cierto es que no hubo acuerdo, sin que aparezca alguna modificación de la promesa de venta, para lo cual se debe tener en cuenta las previsiones de los artículos 1602 del Código Civil⁶ y 1611 de la misma codificación⁷; entonces, los meros acercamientos que tuvieron las partes para dirimir los conflictos originados en torno al contrato base del proceso, que no se plasmaron por escrito, adolecen de la virtualidad de modificarlo.

En ese orden de ideas, la aspiración del apelante Jhon Edison Zapata Aguirre de ser desligado de los efectos de la promesa que firmó y por tanto de los de la sentencia, carece de fundamento, pues como se dejó visto, no medió ningún tipo de modificación en la promesa de compraventa, en la que

⁴ Los demandantes afirman fue en mayo y el pasivo que junio, discrepancia que resulta inane, pues lo cierto es, que ya se entregó el bien.

⁵ E intereses acordados.

⁶ Todo contrato legamente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

⁷ Que exige que la promesa de compraventa conste por escrito.

se itera, actuó como promitente comprador; en esa misma línea, lo argüido frente a la terminación de la sociedad de hecho que existió entre los pasivos⁸, carece de trascendencia y oponibilidad respecto de los promitentes vendedores. Recuérdese que incluso, tratándose de litigios de origen contractual, la vinculación de todos los intervinientes resulta forzosa, pues se está en presencia de un litisconsorcio necesario⁹

Tampoco es de recibo la justificación de incumplimiento originada en la negación de la licencia de construcción, carga que no aparece concertada en la promesa de venta y que, en todo caso, conforme las declaraciones rendidas fue solicitada por los propietarios para que los demandados la diligenciaran.

Menos se pueden esgrimir las circunstancias que originaron el desistimiento consensuado de una anterior promesa de venta celebrada entre las mismas partes, pues corresponde a un negocio distinto al que nos ocupa, tal como se estipuló en la cláusula decimotercera de ese mismo documento.

Por último, de lo someramente visto, emerge con suficiencia que no se adujo y menos probó algún fáctico que diera lugar al reconocimiento oficioso de alguna excepción de mérito; de donde se colige la improsperidad de los reparos presentados por el apelante y el acierto del juez de instancia en la decisión tomada, razón por la cual se confirmará.

Se condenará en costas al apelante, dada la adversidad de la decisión, a lo que se suma la duración del proceso y la exigencia procesal a la que se vio sometida la vencedora para materializar su derecho.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida el 12 de julio de 2023, por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, Caldas, dentro del proceso verbal de cumplimiento contractual, promovido por Beatriz Elena Pineda, José Bernardo Pineda Peláez, Claudia María Pineda Peláez y Mónica Pineda Peláez contra Jhon Edison Zapata y Edgar Alejandro Rubiano Duque.

⁸ Según dieron cuenta los dos demandados en su interrogatorio de parte.

⁹ Ver entre otras, sentencias de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil: (i) del 21 de abril de 1939, G.J. No. 1947, pág. 58; (ii) del 2 de febrero de 1940, G.J. No. 1953, pág. 54; (iii) del 30 de enero de 1963, G.J. No. XCVIII, pág. 30; cuya conceptualización se mantiene incólume a la fecha.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte aquí vencida.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LAS MAGISTRADAS,

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

ANGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS
(En uso de licencia)

Firmado Por:

Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Sofy Soraya Mosquera Mota
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d4281b1d056b951b70317865502762238f50bfda56400f51f63b8ed8ae971d02**

Documento generado en 09/11/2023 09:49:49 AM

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