

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL – FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTES	: MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ Y OTRO
DEMANDADO	: CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ
RADICACIÓN	: 25754-31-03-001-2020-00129-02
APROBADO	: ACTA No. 1 DE 18 DE ENERO DE 2024
DECISIÓN	: REVOCA SENTENCIA

**Bogotá D.C., veintiséis de enero de dos mil veinticuatro.**

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante a través de su apoderado en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha (Cund.) el día 19 de abril de 2023, en donde se declaró probada la excepción de mérito de cosa juzgada.

**I. ANTECEDENTES:**

Por conducto de apoderado judicial los señores MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ, formularon demanda verbal de RESOLUCIÓN DE CONTRATO en contra del señor CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ con el fin de obtener sentencia en la que acceda a las siguientes **PRETENSIONES PRINCIPALES** (archivo 41 C-1):

1. Que se decrete la resolución por mutuo y simultáneo incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por no haber cumplido los promitentes vendedores y el promitente comprador sus obligaciones

---

RESOLUCIÓN CONTRATO de MARCO VIVAS HERNÁNDEZ Y JOSÉ VIVAS HERNÁNDEZ contra CARLOS RONDÓN GONZÁLEZ. Apelación de Sentencia.

recíprocas y exigibles al mismo tiempo, de celebrar en el tiempo acordado, el contrato de compraventa prometido; es decir, por no haber cumplido los prometientes vendedores su obligación de otorgar la escritura pública de compraventa prometida para, mediante ella, venderle al prometiente comprador el inmueble aludido en tal promesa, y, por no haber cumplido el prometente comprador su obligación de otorgar la escritura pública de compraventa prometida para, mediante ella, comprarles a los prometientes vendedores dicho inmueble.

2. Que como consecuencia de la prosperidad de la anterior pretensión, se decrete y ordenen las restituciones mutuas: esto es, que se decrete que el demandado restituya a los demandantes el inmueble y los frutos civiles y naturales producidos por tal inmueble desde cuando aquel lo recibió hasta que se produzca su restitución y, que se decrete que los demandantes restituyan al demandado la parte del precio que recibieron junto con los respectivos intereses.

#### **PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:**

1. En caso de no prosperar la pretensión de resolución por mutuo incumplimiento en mención, se decrete que el mencionado contrato de promesa de compraventa se encuentra extinguido en virtud del mutuo disenso tácito de los prometientes vendedores y el prometiente comprador, por su mutuo y simultáneo incumplimiento del tal contrato de promesa de compraventa.
2. Que, como consecuencia de la prosperidad de tal pretensión de mutuo disenso tácito, se decrete y ordenen las restituciones mutuas: esto es, que se decrete que el demandado restituya a los demandantes el inmueble y los frutos civiles y naturales producidos por tal inmueble desde cuando aquel lo recibió hasta que se produzca su restitución y, que se decrete que los demandantes restituyan al demandado la parte del precio que recibieron junto con los respectivos intereses.
3. En caso de no prosperar la pretensión de resolución por mutuo incumplimiento en mención, o, la aludida pretensión de mutuo disenso tácito, se decrete la nulidad absoluta del mencionado contrato de promesa de compraventa.
4. Que, como consecuencia de la prosperidad de tal pretensión de nulidad absoluta, se decrete y ordenen las restituciones mutuas: esto es, que se decrete que el demandado restituya a los demandantes el inmueble

y los frutos civiles y naturales producidos por tal inmueble desde cuando aquel lo recibió hasta que se produzca su restitución y, que se decrete que los demandantes restituyan al demandado la parte del precio que recibieron junto con los respectivos intereses.

### **HECHOS:**

Como hechos que fundamentan las súplicas de la demanda, se narraron los que a continuación se sintetizan:

1. Los prometientes vendedores MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ y el prometiente comprador CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ, celebraron el 21 de marzo de 1998, contrato de promesa de compraventa respecto al inmueble especificado en la escritura pública No. 6840 del 10 de agosto de 1987 de la Notaría 28 de Bogotá, matrícula No. 050-0314566 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, (hoy matrícula No. 051-4782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha). Las partes contratantes, ante notario reconocieron sus firmas y el contenido de tal contrato de promesa.
2. En virtud de la promesa de compraventa, los promitentes vendedores y el prometiente comprador se obligaron recíprocamente a otorgar escritura pública para, mediante ella, los prometientes vendedores venderle el inmueble al prometiente comprador y, a su vez, éste a comprarles tal inmueble a los prometientes vendedores; en dicho contrato de promesa, pactaron que el 23 de diciembre de 1998, otorgarían la escritura pública de compraventa prometida en la Notaría Segunda de Soacha, para cumplir la promesa de compraventa venta; las partes jamás otorgaron la escritura pública, lo hace que procedente que se decrete la resolución del contrato de promesa y que las partes hagan las restituciones mutuas a que haya lugar.
3. Con relación a su contrato de promesa de compraventa, los referidos prometientes vendedores hicieron, en la fecha en que otorgaron dicha promesa, entrega de la tenencia del inmueble al prometiente comprador; y, a la vez, en esa fecha, el prometiente comprador entregó a los prometientes vendedores la suma de \$40.000.000 haciendo con ello, un adelanto de una parte del precio en cuanto al contrato de

compraventa prometido. Además, también como parte del precio de la venta prometida, pactaron la suma de \$10.000.000, la cual, fue también entregada uno días más tarde por el promitente comprador a los promitentes vendedores.

4. En proceso reivindicatorio radicado No. 2011-253, tramitado ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, el demandado manifestó: *“En esos términos considero señor Juez, que la promesa de compraventa del inmueble materia de la litis suscrita entre las partes en litigio está vigente y, por lo tanto, debe cumplirse en los términos inicialmente pactados, es decir, mi poderdante deberá pagar a los promitentes vendedores el saldo del precio adeudado, o sea la suma de TREINTA MILLONES (30.000.000) y su vez los promitentes vendedores, aquí demandantes, deberán transferir la propiedad a mi mandante mediante la escritura pública correspondiente”*.
5. En la esa contestación a la demanda reivindicatoria el aquí demandado por conducto de su apoderado dijo: *“No es cierto que el señor CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ se haya aferrado a la posesión del inmueble materia del litigio, lo que sucedió es que mi poderdante recibió el inmueble que le prometieron en venta los demandantes, en cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita el 21 de marzo de 1998; por lo tanto, la entrega fue con la complacencia de los vendedores y en desarrollo de las obligaciones pactadas en dicha promesa. En estas condiciones, mi cliente no les ha causado perjuicio alguno a los demandantes, teniendo en cuenta, que estos recibieron la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), por parte de mi poderdante, en cumplimiento a las obligaciones adquiridas por él al momento de firmar la promesa de compraventa...”;* que no era cierto que el promitente comprador hubiera *“privado a los demandantes de ejercer la posesión del predio tantas veces mencionado, lo que realmente ocurrió como ya se manifestó, es que los señores VIVAS HERNÁNDEZ entregaron el predio a mi mandante, en cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa por ellos suscrita, y no se puede afirmar que mi poderdante de manera abusiva les arrebató el inmueble”*; que tampoco era cierto que haya *“ejercido la posesión del inmueble de mala fe, ya que esta le fue entregada por los mismos demandantes, en su calidad de promitentes vendedores”* y que, en esas condiciones, el promitente comprador *“llegó al inmueble en su calidad de tenedor”*.
6. En la primera excepción de fondo que en el reivindicatorio No. 2011-253 propuso, el demandado RONDÓN GONZÁLEZ manifestó: *“Desde*

*el primer momento en el cual se entregó el mencionado inmueble a mi poderdante, éste ha reconocido como propietario a los vendedores, es decir, que recibió el inmueble materia de venta a título de tenedor y, en esas condiciones lo está disfrutando como tal”; en interrogatorio de parte se le preguntó a RONDÓN GONZÁLEZ si desde el 23 de diciembre de 1998, a la fecha no había demostrado de manera material y concreta voluntad de pago del saldo del precio por la venta prometida a los señores Ernesto y Marco Vivas, a lo que contestó que: “No es cierto, porque hemos agotado muchas posibilidades en las cuales el señor abogado presente, ha estado en ellas, por los menos en dos anteriormente y esta es la tercera”.*

7. El 9 de mayo de 2012 los demandantes solicitaron nuevamente al demandado que les pagara la deuda de \$30.000.000 más los intereses causados por 14 años; el demandado solamente ofreció pagar los \$30.000.000 pactados en la promesa, negándose a pagar la suma total que para esos momentos le cobraban los demandados. En sentencia del 30 de abril de 2014 proferida por el Tribunal Superior de Cundinamarca en el proceso reivindicatorio 2011-253, se negaron las pretensiones, indicándose que como el inmueble fue entregado al comprador en virtud de la promesa vigente, eran las acciones derivadas del contrato las que eran procedentes y no la acción reivindicatoria.
8. Desde que se celebró la promesa de compraventa el inmueble siempre ha producido frutos civiles, respecto de los cuales hay dictámenes periciales en firme, y que corresponden al arrendamiento del local del primer piso y al apartamento del segundo piso del inmueble ubicado en la carrera 7 No. 48-29 Soacha (antes Transversal 8 No. 6- 35).

#### **ACTIVIDAD PROCESAL:**

Reformada la demanda, fue admitida con auto de fecha 5 de octubre de 2021 (archivo 59 C-1), ordenándose su notificación al demandado.

Notificado el demandado, por medio de apoderado contestó la demanda formulando las siguientes excepciones de mérito (archivo 30 página 6 a 9):

“COSA JUZGADA”, fundada en que los demandantes han instaurado 3 demandas: el primer proceso que se tramitó entre las mismas partes y por los mismos hechos que aquí nos ocupa, fue el proceso ordinario No. 2001-00065, tramitado en el Juzgado Segundo Civil Circuito de Soacha, en el que se negaron las pretensiones tendientes a lograr la resolución de la promesa de compraventa; el segundo proceso de resolución de contrato, radicado bajo el No. 2012-265, tramitado por las mismas partes, por el mismo objeto y por la misma causa, donde también fueron negadas las pretensiones prosperando la excepción de cosa juzgada; el tercer proceso, fue el reivindicatorio No. 2011-253, tramitado en el Juzgado Primero Civil Circuito de Soacha y la pretensión principal era, desconocer la existencia de la promesa de compraventa realizado el día 21 de marzo del año 1998, pretensión negada en primera instancia, decisión confirmada por este Tribunal; el presente asunto, ya fue debatido en procesos anteriores, por lo que se configura cosa juzgada.

“PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN JUDICIAL DE LA RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, soportada en que la promesa de venta base del litigio fue suscrita el 21 de marzo de 1998; que la presente demanda fue admitida mediante auto de fecha 11 de diciembre de 2020 y notificada al demandado el 9 de agosto de 2021; que el término de 10 años para instaurar la presente demanda se cuenta a partir del día 27 de diciembre del año 2002 y terminaría el día 27 de diciembre de 2012, pero como la demanda se presentó después del 27 de diciembre de 2012, la presente acción de resolución de promesa de compraventa está prescrita, ya que la promesa se celebró hace más de 22 años.

## **II. LA SENTENCIA APELADA:**

Reseñado el trámite del proceso, la señora juez a quo consideró que se configura la excepción de cosa juzgada propuesta por el demandado, ya que respecto del proceso con radicado 2001-065 existe identidad de partes, por cuanto fueron demandantes Marco Antonio Vivas Hernández y José Ernesto Vivas Hernández y demandado Carlos Alberto Rondón, partes del proceso bajo estudio; que respecto a que debe tratarse del mismo bien objeto de litigio, bastaba con

constatar los libelos demandatorios para confirmar que el contrato sobre el cual se pretende la resolución data del 21 de marzo de 1998 y versa sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 0514782 antes 50S- 0314566, que corresponde a la casa de habitación junto con el lote número 5 de la manzana 11 de la urbanización León XIII de Soacha con nomenclatura 635 de la Trv. 8, siendo claro que en ambos procesos se arriba el mismo acto contractual; y que en lo atinente a la misma causa, en ambos procesos se busca que se declare la resolución del contrato de venta suscrito el 21 de marzo de 1998; que teniendo en cuenta que la parte demandante en sus alegatos de conclusión fue enfática al indicar que no se configuraba tal medio exceptivo por cuanto la demanda instaurada está encaminada a buscar la resolutoria contractual por mutuo disenso tácito, la Corte Suprema de Justicia también ha sido enfática al establecer que tal precepto no tiene su estructura por mera existencia de un incumplimiento recíproco por las partes de las obligaciones consensuadas, para lo cual ha indicado lo siguiente: *“la desatención recíproca de las partes, inclusive en el caso de ser concomitante, no autoriza la resolución del contrato, cuando se invoca sin más, como fundamento el mutuo disenso, porque se requiere de algo adicional, como es que el abandono recíproco de las prestaciones correlativas sea el fruto de un acuerdo expreso o tácito, obviamente dirigido de manera inequívoca a consentir la disolución del vínculo”*; que no hay causa diferente para incoar este nuevo trámite, situación que precisamente pretende evitar el fenómeno de la cosa juzgada, pues no se trata de otra oportunidad para encauzar en debida forma la acción. Por lo anterior, declaró probada la excepción de cosa juzgada, ordenó el levantamiento de la inscripción de la demanda y condenó en costas a la parte actora.

### **III. EL RECURSO DE APELACIÓN:**

Los demandantes a través de su apoderado, interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia en la misma audiencia, manifestando que los hechos bajo los cuales se fundó la pretensión de resolución por incumplimiento se fundamentó en el incumplimiento del demandado, pero el presente proceso se fundó en el mutuo y simultáneo incumplimiento; a su vez existiendo un objeto distinto del objeto de la demanda del proceso 2001-065, por cuanto en el presente proceso se pretende decretar la resolución por mutuo disenso; los hechos en que se fundó la pretensión por mutuo incumplimiento en el presente proceso no son los mismos del proceso anterior, porque allá la pretensión estaba fundamentada en el incumplimiento del demandado y aquí la pretensión se fundamenta en el mutuo y simultáneo incumplimiento. De igual forma, considera que se hacen aplicables normas sustanciales que no lo son y se omite la aplicación de aquellas que sí son aplicables, se entienden como no probados hechos que sí están probados.

#### **IV. CONSIDERACIONES:**

##### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

En el plenario se advierte la concurrencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, considerados por la jurisprudencia y la doctrina como presupuestos procesales ya que permiten al fallador emitir sentencia de mérito bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor, pues no hay duda acerca de la competencia del a quo; se cumplen las exigencias generales y específicas propias de este tipo de escritos demandatorios; hay capacidad para ser parte y capacidad procesal.

También se aprecia que el trámite dado al asunto es idóneo, y no se vislumbra motivo de nulidad que pueda invalidar la actuación desplegada.

**CASO CONCRETO:**

Pretenden principalmente los demandantes, que se declare la **resolución de la promesa** de compraventa celebrada entre MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ, como prometientes vendedores y CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ como prometiente comprador, promesa suscrita el 21 de marzo de 1998 respecto al inmueble con matrícula No. 050-0314566 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, (hoy matrícula No. 051-4782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha), por mutuo y simultáneo incumplimiento; subsidiariamente solicitan se declare resuelta la citada promesa de compraventa por del mutuo disenso tácito; y se decrete la nulidad absoluta del mencionado contrato de promesa de compraventa.

La señora juez a quo en su sentencia declaró probada la excepción de cosa juzgada, formulada por el demandado, considerando que respecto del proceso con radicado 2001-065 existe identidad de partes, por cuanto fueron demandantes Marco Antonio Vivas Hernández y José Ernesto Vivas Hernández y demandado Carlos Alberto Rondón; que se trata del mismo bien objeto de litigio, ya que el contrato sobre el cual se pretende la resolución versa sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 0514782 (antes 50S-0314566); y que en lo atinente a la misma causa, en ambos procesos se busca que se declare la resolución del contrato de venta suscrito el 21 de marzo de 1998.

Discrepan los demandantes de tal decisión argumentando que los hechos bajo los cuales anteriormente se fundamentó la pretensión de resolución fue el incumplimiento del demandado, pero el presente proceso se fundó en el mutuo y simultáneo incumplimiento, amén del mutuo disenso tácito; existiendo un objeto distinto del objeto de la demanda del proceso 2001-065.

Siendo estos los argumentos del apelante, procede la Sala a resolverlos en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 328 C.G.P.

En la especie litigiosa que se revisa, se plantea como excepción la de **COSA JUZGADA**, invocando para ello la existencia previa de un proceso de resolución de contrato que culminó con sentencia adversa a las pretensiones.

Al tenor de lo previsto por el artículo 303 del Código General del Proceso, la cosa juzgada se estructura cuando entre los dos procesos existe identidad jurídica de partes, versen sobre el mismo objeto y se fundamenten en la misma causa. Excepcionalmente no comportan los efectos de cosa juzgada, las sentencias señaladas en el artículo 304 *ibídem*.

La cosa juzgada es una institución jurídica de carácter procesal y encuentra fundamento en la necesidad de brindar a las decisiones judiciales el carácter de inmodificables cuando respecto de ellas se han agotado los recursos legales, y así evitar que de manera indefinida se reabran discusiones acerca de un tema que ya fue objeto de decisión judicial.

Igualmente se encamina a dar a las partes de un determinado proceso, la seguridad jurídica de que el litigio que culminó con decisión de mérito ejecutoriada, no será reabierto una y otra vez para indagar nuevamente sobre un aspecto respecto del cual ya se decidió.

La cosa juzgada es compleja, por cuanto su existencia depende de la concurrencia de varios elementos definidos por la ley, que tradicionalmente la edifican sobre la identidad de tres aspectos a saber: de objeto, de causa y de partes.

Esta institución persigue como fin primordial, dar a las decisiones judiciales ejecutoriadas el carácter de inmutables, definir concretamente las situaciones de derecho, dotar de certidumbre los debates litigiosos e impedir que las controversias se reabran indefinidamente con perjuicio de la seguridad jurídica de las personas, del orden social y del Estado.

Del contenido del artículo 303 del Código General del Proceso, se infiere que la cosa juzgada se halla estructurada por tres elementos concurrentes, a saber:

- a) La llamada identidad jurídica de partes, entre quienes conformaron el primer proceso y las que intervienen en el segundo, sin que este elemento comprenda la identidad de personas, dado que al nuevo proceso pueden concurrir causahabientes de aquellas, ya sea a título universal o singular, con quienes se estructura el fenómeno de la cosa juzgada.
- b) Identidad de objeto, que hace relación a que en el nuevo proceso se controvierta el mismo bien jurídico cuya tutela se solicitó en el litigio anterior.
- c) Identidad de causa, que consiste en que las razones de hecho que sirvieron de fundamento al litigio anterior, constituyan el elemento fáctico del nuevo proceso.

Cabe recordar de otra parte que el principio de la cosa juzgada encuentra fundamento sustancial en el artículo 17 del Código Civil que como regla general establece que las sentencias judiciales no tienen fuerza obligatoria, sino respecto de las causas en que fueron pronunciadas. A partir de este postulado, la disciplina procesal la instituyó como medio de dotar las decisiones judiciales de certeza y otorgarles el carácter de inmutables y así impedir sentencias contradictorias y evitar que se reabran de manera indefinida discusiones que ya fueron tema de decisión

por parte de la administración de justicia. Para ello, a través del artículo 303 del Código General del Proceso, sentó como regla que *“La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada, siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, y se funde en la misma causa que el anterior, y que entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes”*.

La extensión de la cosa juzgada que según dictados jurisprudenciales es el principio de non bis in idem (no dos veces sobre lo mismo), ha sido limitada por elementos clasificados por la jurisprudencia como subjetivos y objetivos. El límite subjetivo se concreta con la identidad de partes que intervinieron en uno y otro proceso. El objetivo corresponde a la identidad de objeto y causa en ambos litigios. Así pues, tanto el límite objetivo como el subjetivo se concretan a tres identidades: partes, objeto y causa.

La identidad de partes no puede ser confundida con la identidad de personas, por cuanto en principio puede ocurrir que las mismas personas jurídicas o naturales que intervinieron en el primer proceso lo hagan en el segundo, circunstancia que aunada a la presencia de los elementos objetivos, sin dubitación alguna estructuraría la institución que se analiza.

Empero también puede ocurrir que quienes promuevan o sean demandados en el segundo proceso, no sean las mismas personas naturales o jurídicas que intervinieron en el primero, bien porque hayan fallecido o bien porque el derecho sustancial en litigio haya sido transferido por acto entre vivos. En esta particular situación ha de mirarse de manera concreta la relación de causahabencia entre la persona que integra el nuevo proceso y la que fue parte en el proceso anterior, para determinar si este elemento subjetivo se cumple o no.

Ha de precisarse que los efectos de la cosa juzgada no solamente son predicables con relación exclusivamente a la parte resolutive de la sentencia que primeramente se profirió. Los efectos de la cosa juzgada también comprometen los asuntos que directa o indirectamente fueron tema de debate en el primer proceso, pues de admitirse lo contrario, sería permitir reabrir indefinidas discusiones que ya fueron dilucidadas en sentencia ejecutoriada. Precisamente es este el punto en donde gravita la esencia de la cosa juzgada, pues busca impedir que la discusión jurídica se plantee nuevamente entre las mismas partes y para ello dota a la decisión del juez en sentencia ejecutoriada, de absoluta certeza y la calidad de inmutable, de manera tal que frente a un nuevo proceso, el juez que lo conozca estará impedido para efectuar nuevo pronunciamiento sobre los hechos ya debatidos y definidos en sentencia anterior debidamente ejecutoriada, así sea retomando la misma solución jurídica que se adoptó en la pretérita decisión.

Puestas, así las cosas, veamos:

La excepción de COSA JUZGADA propuesta en este caso, se fundamenta en que con anterioridad cursó proceso entre las mismas partes, proceso de resolución de contrato que culminó con sentencia desestimatoria de las pretensiones de la demanda.

Como prueba de esta excepción, se arrimó copia de la sentencia proferida el 26 de noviembre de 2023 por esta Corporación (páginas 51 a 75 archivo 41 C-1), en el proceso de resolución de contrato promovido por MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ contra CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ, donde se revocó la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha el 23 de julio de 2002, radicado 2001-00065, y en su lugar se negaron las pretensiones de la demanda (páginas 35 a 49 archivo 41 C-1).

También, se allegó copia de la providencia de fecha 15 de agosto de 2013 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha, proferida en el proceso de resolución de contrato promovido por MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ contra CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ donde se declaró probada la excepción previa de cosa juzgada, radicado 2012-265 (páginas 23 a 26 archivo 39 C-1).

En esta oportunidad MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ ejercen acción de resolución por mutuo y simultáneo incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado con CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ, entonces, para definir si concurre en el presente caso la denominada cosa juzgada, se debe comprobar la identidad en el citado proceso de los tres elementos enunciados:

- Identidad de partes: En el citado proceso, esto es, radicado No. 2001-00065 y en el presente proceso se trata de MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ como demandantes y CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ como demandado (páginas 1 y 35 archivo 41 C-1).
- Identidad de objeto: En el proceso con radicado No. 2001-00065 se pretendió la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes 21 de marzo de 1998 con fundamento en que *“pese a los continuos requerimientos el demandado se ha negado a pagar el saldo del precio del inmueble”* (página 37 archivo 41 C-1); y en el presente proceso se pretende la resolución del mencionado contrato *“POR MUTUO Y SIMULTÁNEO INCUMPLIMIENTO”, “por NO haber cumplido los prometientes vendedores su obligación de otorgar la escritura pública de compraventa prometida para, mediante ella, venderle al prometiente*

*comprador el inmueble aludido en tal promesa, y, por NO haber cumplido el promitente comprador su obligación de otorgar la escritura pública de compraventa prometida para, mediante ella, comprarles a los prometientes vendedores dicho inmueble.” (página 5 archivo 41 C-1).*

- Identidad de causa: En el proceso con radicado No. 2001-00065 la acción de resolución de contrato, tuvo como causa el incumpliendo de las obligaciones contractuales por parte del demandado; y en el presente proceso la causa de la resolución contractual tiene como causa el mutuo incumplimiento de las partes a sus deberes contractuales.

Conforme con lo dicho, resulta claro que no hay identidad de objeto y causa respecto del proceso con radicado No. 2001-00065 con el que ahora ocupa la atención del Tribunal, por lo que **no se configura la excepción de cosa juzgada.**

Entonces, habrá de darse aplicación a lo previsto en el inciso 3° del artículo 282 del C.G.P., que dispone: *“Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso **si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.**”* (Resaltado por el Tribunal)

En consecuencia, procede la Sala a estudiar la excepción de **“PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN JUDICIAL DE LA RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA”**, formulada por el demandado, bajo el argumento que la promesa de venta fue suscrita el 21 de marzo de 1998; que la presente demanda fue admitida en auto del 11 de diciembre de 2020 y notificada al demandado el 9 de agosto de 2021; que el término de 10 años para instaurar la presente demanda se cuenta a partir del 27 de diciembre del año 2002 y

terminaría el 27 de diciembre de 2012, pero como la demanda se presentó después del 27 de diciembre de 2012, la presente acción de resolución de promesa de compraventa está prescrita, ya que la promesa se celebró hace más de 22 años.

Visto lo anterior, lo primero que se advierte es que el demandado escogió el término de prescripción previsto en la Ley 791 de 27 de diciembre de 2002, "*Por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil.*", esto es, 10 años.

Así cabe recordar, que frente a la regulación legal en torno a la vigencia de la ley en el tiempo y particularmente con relación al tema exclusivo de la prescripción, es necesario remitirnos al artículo 41 de la Ley 153 de 1887 que establece: "*La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir.*" (Subraya la Sala)

Entonces, como la Ley 791 de 2002 comenzó a regir el 27 de diciembre de 2002, desde tal fecha **empezó** a correr el término de prescripción extintiva de 10 años, con independencia de la suscripción de la promesa de venta por las partes, que data del 21 de marzo de 1998 (páginas 137 a 139 archivo 41 C-1); término que venció el 27 de diciembre de 2012; no obstante, si bien la demanda en la presente causa se presentó el 24 de noviembre de 2020 (página 3 archivo 1 C-1), lo relevante es que el demandado **renunció** a la prescripción cuando en la contestación a la demanda reivindicatoria presentada en su contra por los aquí demandantes radicada en enero de 2012 (página 143 archivo 41 C-1) dijo que: "*la promesa de compraventa del inmueble materia de la litis suscrita entre las partes*

*en litigio **está vigente** y, por lo tanto, debe cumplirse en los términos inicialmente pactados*” (página 145 archivo 41 C-1), afirmación con la que el demandado dio vigencia a la promesa contractual y con la que buscó en aquel proceso reivindicatorio hacer valer la promesa contractual, defensa que prosperó ya que este Tribunal en sentencia del 30 de abril de 2014, confirmó la negativa de las pretensiones reivindicatorias argumentando que: “... se entiende que la pretensión reivindicatoria descarta de suyo todos los casos en donde la posesión del demandado se originó de un contrato legalmente celebrado entre éste y quien pretende reivindicar, en otras palabras, en el evento en que la posesión del accionado se derive del concurso de voluntades suscitado entre el dueño y el actual poseedor, pues es bastante aceptado que tal convención al tenor de lo normado por el artículo 1602 del Código Civil ‘es una ley para los contratantes’ y por tanto debe ser respetado por quienes allí intervienen.” (páginas 27 a 44 archivo 39 C-1).

Por ende, a partir de enero de 2012, fecha de contestación de la demanda reivindicatoria comenzó a contar nuevamente el término de 10 años de que trata la Ley 791 de 2002, terminó que venció en enero de 2022, y como la demanda de la presente resolución de contrato se radicó el 24 de noviembre de 2020 (página 3 archivo 1 C-1), esto es, antes de enero de 2022, **no** se configuró la prescripción de la acción.

Se precisa, que con el fracasado proceso de resolución de contrato con radicado No. 2001-00065, ya mencionado, no se produjo interrupción de la prescripción por mandato expreso del numeral 3 del artículo 95 del C.G.P. que reza: “No se considerará interrumpida la prescripción y operará la caducidad en los siguientes casos:... 3. Cuando el proceso termine con sentencia que absuelva al demandado.”

Véase, que las pruebas documentales demuestran que tanto en el proceso de resolución con radicado No. 2001-00065 (páginas 35 a 76 archivo 41 C-1) y el proceso con radicado No. 2012-265 (páginas 23 a 26 archivo 39 C-1), fue absuelto el demandado CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ, por lo que se reitera, no operó la interrupción de la prescripción.

Se sigue de lo dicho, que **no se configura la excepción de prescripción de la acción judicial de la resolución de promesa de compraventa**, formulada por el demandado.

Superado lo anterior, se ocupa la Sala de estudiar la pretensión principal de la demanda, esto es, la **RESOLUCIÓN POR MUTUO Y SIMULTÁNEO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** por no haber cumplido los promitentes vendedores y el promitente comprador sus obligaciones recíprocas y exigibles al mismo tiempo, de celebrar en el tiempo acordado, el contrato de compraventa prometido; es decir, por no haber cumplido los prometientes vendedores y el prometiente comprador, su obligación de otorgar la escritura pública de compraventa.

Respecto al incumplimiento bilateral de los contratantes la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1662-2019 de 5 de julio de 2019, radicado No. 11001-31-03-031-1991-05099-01, M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo, expuso:

“3.3.7. De esos presupuestos se concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, **la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato**, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes.

3.4. Esa visión, tanto del reducido marco de aplicación del artículo 1546 del Código Civil, como del régimen disciplinante del incumplimiento recíproco de las obligaciones sinalagmáticas, **exige modificar el criterio actual de la Sala**, conforme al cual, en la referida hipótesis fáctica, no hay lugar a la acción resolutoria del contrato.

Tal aserto, no puede mantenerse en pie, en tanto que está soportado, precisamente, en la referida norma y en que ella únicamente otorga el camino de la resolución, al contratante cumplido o que se allanó a atender sus deberes, mandato que al no comprender el supuesto del incumplimiento bilateral, no es utilizable para solucionarlo.

Dicho planteamiento, como igualmente ya se puntualizó, sólo es predicable en cuanto hace a la acción resolutoria propuesta en virtud del incumplimiento unilateral, caso en el cual la legitimidad del accionante está dada únicamente al contratante diligente que honró sus compromisos negociales o que se allanó a ello, toda vez que ese es el alcance que ostenta el ya tantas veces citado artículo 1546 del Código Civil.

Empero, si del incumplimiento bilateral se trata, no cabe tal reparo, habida cuenta que la acción resolutoria que en esa situación procede, según viene de averiguarse, no es la prevista en la anotada norma, sino la que se deriva de un supuesto completamente diferente, como es la desatención de ambos contratantes, hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor, que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual.

(...)

Como se ve, se trató del incumplimiento recíproco y coetáneo de la obligación que cada uno de los extremos del negocio preparatorio tenía de otorgar, en favor del otro, el instrumento público contentivo de la venta que del inmueble sobre el que versó este asunto, harían los esposos Camacho – Hernández al señor Gustavo Chávez Matallana.

5.1.6. Según ya se analizó, siendo imputable tal omisión a las dos partes, cualquiera de ellas **estaba habilitada para demandar a la otra, con el propósito de que se declarara la resolución del contrato que las vincula**, de lo que se sigue, sin más, la vocación de éxito de que está asistida la pretensión que en tal sentido elevó el señor Francisco José Camacho Amaya, en su condición de prometiende vendedor.

(...)

Por lo demás, ninguna mención cabe aquí al tema de la indemnización de perjuicios, en tanto que habiendo mediado el recíproco incumplimiento del contrato por parte de ambas partes, ya se dijo, y ahora se reitera, que ninguna de ellas se encuentra en mora (art. 1609, C.C.) y que, por lo mismo, ninguna tiene derecho a exigir de la otra el resarcimiento de los daños que hubiere podido haber padecido como consecuencia de la frustración del convenio (art. 1615, *ib.*)." (Resaltado por el Tribunal)

Así las cosas, a fin de resolver la pretensión de resolución por mutuo incumplimiento, se precisa que en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa las partes pactaron: "*La escritura pública de compraventa que perfecciona el presente contrato será firmada el día 23 de diciembre de 1998, en la Notaría Segunda de Soacha, a las 10:00 a. ...*" (página 138 archivo 41 C-1)

Visto lo anterior, de entrada advierte la Sala que tanto demandantes como demandado no cumplieron con la obligación pactada en la mentada promesa de compraventa, esto es, asistir a la notaría en la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública; véase que los demandantes en su demanda alegan que ninguno de los contratantes, cumplió con el contrato prometido, esto es, otorgar la escritura pública de compraventa, por lo que es evidente el incumplimiento bilateral del contrato prometido; nótese que si bien el demandado en la contestación a la demanda indicó que: "*las partes contratantes se comunicaron de manera verbal y de común acuerdo decidieron aplazar la fecha pactada para la realización de la escritura pública de compraventa del inmueble trabado en la litis,*" (página 2 archivo 30 C-1), lo relevante es que las partes nunca llegaron a ningún acuerdo, el cual debía obrar por escrito; y en últimas ambas partes incumplieron su obligación contractual de asistir a la notaría acordada a suscribir la escritura pública, pues de pacto en contrario no hay prueba en el plenario.

Entonces, como ambas partes incumplieron con su obligación de asistir a la notaría convenida a fin de suscribir la escritura pública que perfeccionaría la venta prometida, prospera la pretensión primera de la demanda y se declarará LA RESOLUCION DE LA PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA **POR MUTUO Y SIMULTÁNEO INCUMPLIMIENTO.**

#### **DE LAS RESTITUCIONES MUTUAS:**

El efecto natural y propio de la resolución de un contrato es volver las cosas al estado en que se encontraban antes de su celebración, lo cual conlleva a que las partes devuelvan lo que recibieron en virtud del contrato incumplido. Al efecto señala el artículo 1544 del Código Civil, *“Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición...”* Sobre esta base, es necesario determinar lo que cada una de las partes recibió:

#### **A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA:**

El contenido del contrato motivo de contienda, de fecha 21 de marzo de 1998 señala en su cláusula quinta (página 138 archivo 41 C-1) que *“en la fecha de este instrumento hacen la entrega real y material al PROMITENTE COMPRADOR del inmueble antes descrito, materia y objeto de este instrumento”*, por lo que, hay lugar a ordenar la devolución del inmueble prometido en venta con sus respectivos frutos, caso en el cual los frutos civiles a cargo del demandado deberán ser liquidados desde la citada fecha, esto es, 21 de marzo de 1998, para lo cual la Sala advierte que los mismos no fueron tasados en el curso de la primera instancia, por lo que se tasarán teniendo en cuenta que en la promesa contractual de fecha 21 de marzo de 1998, el inmueble fue prometido en venta por un valor de \$80.000.000 y conforme a los artículos 18 y 20 de la Ley 820 de 2003, el Tribunal fija el precio mensual del arrendamiento en el uno por ciento (1%) del valor del inmueble, esto es, \$800.000 mensuales, suma que se incrementará anualmente conforme con el IPC determinado por el DANE para cada año, liquidados desde el 21 de marzo de

1998 a la fecha de esta sentencia como lo ordena el artículo 283 9inc. 2° del C.G.P., así:

AÑO	IPC % (año anterior)	DESDE	HASTA	MESES	CANON MENSUAL	TOTAL
1998		21-mar-98	20-mar-99	12	\$800.000	\$9.600.000
1999	16,7	21-mar-99	20-mar-00	12	\$933.600	\$11.203.200
2000	9,23	21-mar-00	20-mar-01	12	\$1.019.771	\$12.237.255
2001	8,75	21-mar-01	20-mar-02	12	\$1.109.001	\$13.308.015
2002	7,65	21-mar-02	20-mar-03	12	\$1.193.840	\$14.326.078
2003	6,99	21-mar-03	20-mar-04	12	\$1.277.289	\$15.327.471
2004	6,49	21-mar-04	20-mar-05	12	\$1.360.185	\$16.322.224
2005	5,50	21-mar-05	20-mar-06	12	\$1.434.996	\$17.219.946
2006	4,85	21-mar-06	20-mar-07	12	\$1.504.593	\$18.055.114
2007	4,48	21-mar-07	20-mar-08	12	\$1.571.999	\$18.863.983
2008	5,69	21-mar-08	20-mar-09	12	\$1.661.445	\$19.937.344
2009	7,67	21-mar-09	20-mar-10	12	\$1.788.878	\$21.466.538
2010	2,00	21-mar-10	20-mar-11	12	\$1.824.656	\$21.895.869
2011	3,17	21-mar-11	20-mar-12	12	\$1.882.497	\$22.589.968
2012	3,73	21-mar-12	20-mar-13	12	\$1.952.714	\$23.432.573
2013	2,44	21-mar-13	20-mar-14	12	\$2.000.361	\$24.004.328
2014	1,94	21-mar-14	20-mar-15	12	\$2.039.168	\$24.470.012
2015	3,66	21-mar-15	20-mar-16	12	\$2.113.801	\$25.365.615
2016	6,77	21-mar-16	20-mar-17	12	\$2.256.906	\$27.082.867
2017	5,75	21-mar-17	20-mar-18	12	\$2.386.678	\$28.640.132
2018	4,09	21-mar-18	20-mar-19	12	\$2.484.293	\$29.811.513
2019	3,18	21-mar-19	20-mar-20	12	\$2.563.293	\$30.759.519
2020	3,80	21-mar-20	20-mar-21	12	\$2.660.698	\$31.928.381
2021	1,61	21-mar-21	20-mar-22	12	\$2.703.536	\$32.442.428
2022	5,62	21-mar-22	20-mar-23	12	\$2.855.474	\$34.265.692
2023	13,12	21-mar-23	20-ene-24	10	\$3.230.113	\$32.301.126
<b>TOTAL</b>						<b>\$576.857.191</b>

En consecuencia, el demandado debe a los demandantes por concepto de frutos del predio objeto de la promesa contractual, la suma de **\$576.857.191**

### **A CARGO DE LA PARTE DEMANDANTE**

**PRECIO:** Los demandantes en la demanda informaron que recibieron por concepto del inmueble objeto de la promesa contractual, como parte del precio pactado, por parte del demandado la suma de \$50.000.000, suma que ratifica el

demandado en la contestación a la demanda, por ende, los demandantes deberán restituir al demandado tal suma de dinero, junto con la indexación correspondiente desde que fue recibida la cantidad de dinero, esto es, desde el 21 de marzo de 1998, con los índices de precios al consumidor certificados por el DANE<sup>1</sup> a la fecha de la sentencia de segunda instancia por mandato del artículo 282 del C.G.P, aplicando la siguiente formula:

$$\frac{\text{Valor histórico (suma a actualizar) X IPC actual (diciembre 2023)}}{\text{IPC PASADO (marzo de 1998)}} = \text{Valor Presente}$$

$$\frac{\$50.000.000 \times 137.72\%}{33.67\%} = \mathbf{\$204.514.404}$$

Además, se liquidan intereses a la tasa legal del 0.5% mensual, por 298 meses, desde marzo de 1998 a enero de 2023, sobre el valor de la suma a restituir \$50.000.000, observándose para ello la fórmula que en varias sentencias enseña la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre ellas, SC10097-2015 de 31 de julio de 2015 y SC002-2021 de 18 de enero de 2021:

$$I = (k) (i) (n)$$

Donde “I” representa el interés; “k” el capital (\$50.000.000); “i” la tasa de interés legal nominal mensual (0,5%), y “n” los meses transcurridos hasta la fecha (310). Entonces,

$$I = (\$50.000.000) (0,5\%) (310)$$

$$I = \$77.500.000$$

---

<sup>1</sup> <https://www.dane.gov.co>

De conformidad con lo anterior, los demandantes deberán pagar al demandado la suma de **\$282.014.404** (\$204.514.404 + \$77.500.000)

En este orden de ideas, se revocará la sentencia apelada para declarar no probadas las excepciones de “COSA JUZGADA” y “PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN JUDICIAL DE LA RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, formuladas por el demandado; y decretar la RESOLUCIÓN POR MUTUO Y SIMULTÁNEO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, ordenando las respectivas restituciones mutuas en la forma antes indicada, sin que haya lugar a estudiar las demás pretensiones de la demanda por sustracción de materia. Se condenará al demandado en costas en ambas instancias (art. 365 -4° C.G.P.).

### **V. DECISIÓN:**

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** íntegramente la sentencia apelada, esto es, la dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, el día 19 de abril de 2023 y en su lugar,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR no probadas las excepciones de mérito denominadas “COSA JUZGADA” y “PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN JUDICIAL DE LA RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, formuladas por la parte demandada conforme con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO:** DECRETAR la RESOLUCIÓN POR MUTUO Y SIMULTÁNEO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado entre MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ, como prometientes vendedores y CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ como prometiente comprador de fecha 21 de marzo de 1998 respecto al inmueble con matrícula No. 050-0314566 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, (hoy matrícula No. 051-4782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha).

**TERCERO:** ORDENAR que vuelvan las cosas al estado anterior en que se encontraban las partes antes de celebrar el contrato declarado resuelto.

**CUARTO:** ORDENAR al demandado CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ devolver a los demandantes MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ el inmueble objeto de promesa de compraventa, ya identificado, concediéndose para ello el término de 10 días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

**QUINTO:** ORDENAR al demandado CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ pagar a favor de los demandantes MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ la suma de **\$576.857.191** por concepto de frutos, concediéndose para ello el término de 10 días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

**SEXTO:** CONDENAR a los demandantes MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ a pagar a favor del

demandado CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ la suma de **\$282.014.404**, por concepto de parte del precio pagado en virtud de la promesa declarada resuelta, concediéndose para ello el término de 10 días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

**SÉPTIMO:** AUTORIZAR a las partes para que puedan compensar mutuamente las sumas de dinero por las cuales se les condenó.

**OCTAVO:** Condenar al demandado CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ al pago de costas en ambas instancias (art. 365-4° C.G.P.) Las de la presente liquídense por el juzgado de primera instancia con base en la suma de \$2.000.000, como agencias en derecho.

**CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

*Pablo I. Villate M.*  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado

  
JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS  
Magistrado

  
JAIME LONDOÑO SALAZAR  
Magistrado