REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001 / CEL. 3133884210 / TEL. 3532666 EXT.51340
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, mayo 23 de 2023

CLASE DE PROCESO:	**VERBAL - RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
RADICACIÓN:	**25645-40-89-001-2019-00203-01**
DEMANDANTE:	**ESTELA BELTRÁN NEIVA Y OTROS**
DEMANDADO:	**MOISÉS CASTRO PÉREZ y PEDRO CASTRO PÉREZ**

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a desatar el recurso de apelación formulado por la parte demandante, contra la sentencia de fecha 25 de febrero de 2021, mediante la cual, el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA – CUNDINAMARCA, dictó la respectiva sentencia de instancia, aplicando lo dispuesto en el artículo 1937 del C.C. respecto al pacto comisorio y por ende, declarando probada la excepción de cobro de lo no debido, así como la extinción de la obligación que los demandados adquirieron con ocasión de la promesa de venta de fecha 25 de abril de 2018.

2. ANTECEDENTES

2.1 Estela Beltrán Neiva, Evelio Beltrán Neiva, Jesús Antonio Beltrán Neiva y Julio Beltrán Neiva, actuando a través de apoderado judicial, presentaron demanda declarativa contra Moisés Castro Pérez y Pedro Castro Pérez, con el fin de obtener los siguientes pronunciamientos:

1. Se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-34084, celebrado el día 25 de abril de 2018, por no haberse pagado el precio al vencimiento del plazo estipulado.
2. Se ordene restituir en favor de ESTELA BELTRAN NEIVA, EVELIO BELTRAN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA y JULIO BELTRAN NEIVA, los derechos de su cuota de propiedad y posesión vinculados sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-34084.
3. Se declare que como consecuencia del incumplimiento contractual de MOISES CASTRO PEREZ Y PEDRO CASTRO PEREZ, deberán pagar la sanción monetaria estimada por las partes como indemnización de los perjuicios, por la suma de $33.000.000,00 M/cte., conforme la cláusula quinta del contrato.
4. Se condene a la parte demandada a pagar en favor de los demandantes, el valor de los frutos civiles y naturales del inmueble antes determinado, en proporción a los derechos de propiedad de los demandantes y a la parte del precio que no hubiere sido pagada, y no solo los percibidos, sino los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado y los que, habría podido producir ese bien durante todo el tiempo en que estuvo en poder de los demandados, de haberse hallado en poder de los demandantes, tasados desde 25 de abril de 2018 a la fecha de presentación de la demanda, en la suma de $9.760.000 M/cte. por ser poseedores de mala fe y hasta el momento de entrega de los derechos de cuota de propiedad vinculados al inmueble La Tagua, más el precio de costo de las reparaciones que el inmueble hubiese sufrido por culpa de la parte demandada, en proporción a los derechos de propiedad de los demandantes.

5. Condénase a los demandados, en caso de que resuelvan pagar el precio dentro del plazo de gracia que la Ley les otorga, al pago de los intereses de mora de esa suma, durante el retardo, o sea desde el 5 de octubre de 2018.

2.2 Como hechos en que se sustentaron las pretensiones, la demandante manifestó que, mediante contrato fechado el 25 de abril de 2018, Ana Sofia Beltrán Neiva, Blanca Elina Beltrán Neiva, Estela Beltrán Neiva, Evelio Beltrán Neiva, Excelino Beltrán Neiva, Pedro Pablo Beltrán Neiva, Jesús Antonio Beltrán Neiva, Julio Beltrán Neiva, María Emma Beltrán Neiva, Luis Esned Beltrán Forero, María Alejandra Beltrán Forero y Yeni Marcela Beltrán Forero, prometieron en venta en favor de Moisés Castro Pérez Y Pedro Castro Pérez, el inmueble identificado al folio matrícula Inmobiliaria No. 166-34084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, y cédula catastral No. 00-02-0001-0161-000, inmueble que la parte vendedora entregó a los compradores el mismo día de la firma de la promesa de compraventa y sobre el cual se pactó un precio correspondiente a $330.000.000, pagaderos en la suma de $100.000.000 a la firma de la promesa de compraventa (suma que fue recibida a satisfacción) y el saldo, que debería ser pagado el 28 de septiembre de 2018, a la firma de la escritura pública en la Notaría Segunda de Fusagasugá.

Explicó que, llegado el 28 de septiembre de 2018, no se firmó la escritura pública que solemnizaría el contrato de compraventa, pero las partes de común acuerdo ampliaron el plazo para la firma de la escritura pública para el día 5 de octubre de 2018 a la hora de las 2 de la tarde en la Notaría 2º de Fusagasugá, Cundinamarca, con un otrosí al contrato de promesa de compraventa celebrada. No obstante, llegado dicho día, los compradores demandados, incumplieron el contrato de promesa de compraventa, al no acudir a la Notaría Segunda de Fusagasugá a firmar la escritura pública que solemnizaría el contrato de compraventa y pagar el saldo del precio.

De otra parte, destacó que, hasta la fecha de presentación de la demanda, los demandados, han comprado la cuota de propiedad del inmueble “La Tagua”, equivalente al 50% y que perteneciere a Luis Esned Beltrán Forero, María Alejandra Beltrán Forero, Yeni Marcela Beltrán Forero, Blanca Elina Beltrán Neiva, María Emma Beltrán Neiva, Ana Sofia Beltrán Neiva y Pedro Pablo Beltrán Neiva.

Así, explicó que, pese a haberse vencido el plazo aludido, la parte compradora, no ha pagado a los vendedores demandantes, ESTELA BELTRAN NEIVA, EVELIO BELTRAN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA Y JULIO BELTRAN NEIVA, la suma de $23.000.000, a cada uno de ellos, adeudando la suma de noventa y Dos Millones de Pesos ($ 92.000.000,00) M/cte., correspondiente al saldo del precio de la compraventa de los derechos de cuota de propiedad y posesión vinculados al inmueble.

Finalmente, explicó que los demandantes están en capacidad de demandar la resolución del contrato, la indemnización de perjuicios estimada en la misma promesa, así como los frutos civiles correspondientes y los intereses moratorios causados sobre a suma de $23.000.000.

2.3. Del fallo de primera instancia

Mediante sentencia de fecha 25 de febrero de 2021, el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA – CUNDINAMARCA, declaró probada la excepción de cobro de lo no debido, extinta la obligación que los demandados adquirieron con ocasión de la promesa de venta de fecha 25 de abril de 2018 y dispuso la entrega del título judicial consignado por los demandados en una cuantía de $92.000.000 a favor de los demandantes, por concepto de saldo de la obligación prometida, ordenando además, comunicar a la notaría elegida por los contratantes para la suscripción de la escritura pública y a la oficina de registro de La Mesa – Cundinamarca, para que se tome nota del negocio jurídico.

Al respecto señaló que en el presente asunto es aplicable lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, en tanto dentro del proceso de la referencia, se realizó el pago del saldo del contrato objeto de la litis dentro de las 24 horas siguientes a la notificación de la demanda y, por ende, debe declararse terminado el contrato y extinta la obligación de los demandados.

En lo correspondiente a la resolución de contrato objeto de este asunto, señaló que no existe duda alguna de la validez del contrato de promesa de compraventa, en tanto el documento contentivo del mismo, estableció los requisitos esenciales del contrato.

No obstante, al analizar los requisitos necesarios para declarar resuelto un contrato, destacó que Luis Esned Beltrán Forero, María Alejandra Beltrán Forero y Yeni Marcela Beltrán Forero, aun cuando aparecen relacionados en la promesa de compraventa, no la suscribieron; adicionado a que, de las pruebas recaudadas se estableció que la totalidad de los vendedores no comparecieron para la suscripción del negocio jurídico, en tanto Blanca Elina Beltrán Neiva, Luis Esned Beltrán Forero, María Alejandra Beltrán Forero y Yeni Marcela Beltrán Forero, no acudieron para el día 5 de octubre de 2018.

Adicionalmente, planteó que la parte demandante está en mora de realizar la entrega del inmueble desde la suscripción del contrato de promesa, en tanto existe material probatorio, en el que se acredita que Estela Beltrán Neiva, Evelio Beltrán Neiva y Jesús Beltrán eran perturbadores de la posesión ejercida por MOISES CASTRO PEREZ, adicionado a que JULIO BELTRÁN NEIVA continúa ocupando el inmueble.

Ahora, respecto a los demandados, señaló que, hasta el momento de la presentación de la demanda, aquellos habían incurrido en un cumplimiento imperfecto de la promesa, en tanto quedaba un saldo pendiente de $92.000.000, que fue pagado a órdenes del proceso y, por ende, al estipularse el precio y pagarse el mismo dentro de las 24 horas siguientes a la notificación de la demanda, podía hacerse subsistir el contrato objeto de la controversia bajo la aplicación del artículo 1937 del C.C., incluso aun cuando el mismo se tratase de una promesa de compraventa.

Así, consideró que el artículo 1937 del C.C. sí es aplicable a la resolución del contrato de promesa de compraventa, en tanto la norma no hace distinción en la acción resolutoria a la que hace referencia el citado artículo, ni el artículo 374 del C.G.P., siendo una única acción resolutoria para evacuar todos los contratos.

2.4. Argumentos de la Apelación.

La parte demandante solicitó se revoque la sentencia proferida en primera instancia, pues manifiesta que la parte incumplida del contrato de promesa de compraventa objeto de esta litis, corresponde a los promitentes compradores, quienes debían pagar la cantidad de $92.000.000 para el día 5 de octubre de 2018 en la Notaría Segunda de Fusagasugá, sin que así lo hicieran ni comparecieran a la respectiva notaría. Por otra parte, señaló que, tampoco puede señalarse que los demandantes incumplieron el contrato, por la presencia del señor JULIO BELTRÁN NEIVA en la finca “La Tagua”, pues tal circunstancia, obedeció a la imposibilidad manifestada por los demandados de cumplir con el pago del precio en las oportunidades señaladas en el contrato de promesa de compraventa.

Por otro lado, señaló que la consignación hecha por los demandados, para el proceso de la referencia, tampoco puede ser considerada como un pago, pues la consignación no fue realizada a los acreedores, adicionado a que, las disposiciones previstas en el artículo 1937 del Código Civil, no son aplicables al presente asunto, pues: (i) tal disposición hace referencia a la resolución de contratos de compraventa y no a los de promesa de compraventa de bienes inmuebles, que fue el celebrado por la partes en contienda y cuya resolución se depreca; (ii) la interpretación dada a dicho articulado deviene inadmisible, descabellada y sumamente errada, pues se encamina a desnaturalizar la esencia del “contrato” como fuente de obligaciones y derechos, y daría lugar a sostener que no importa que los demandados no paguen en las fechas inicialmente acordadas en el negocio, pues tienen la posibilidad de pagar cuando se les notifique el auto admisorio de la demanda, y (iii) en todo caso, aun cuando fuese aplicable, en el presente asunto la consignación realizada por los demandados se hizo en un término superior a las 24 horas que establece la ley, adicionado a que, ni siquiera obra la insinuación del pago efectuada por los aquí demandados a favor de los demandantes, que haga viable tenerlo como un pago por consignación.

Finalmente, señaló que la decisión adoptada por el *A Quo* es abiertamente incongruente, pues procedió a denegar las pretensiones de la demanda, tras señalar que no se celebró la venta por la falta de comparecencia de LUIS ESNED, MARÍA ALEJANDRA y JENNY MARCELA BELTRÁN FORERO, así como de BLANCA ELINA BELTRÁN NEIVA, argumento que deviene alejado de la realidad procesal y hasta sorpresivo, pues nótese cómo tales personas no son parte de la presente controversia judicial, ya que no sólo no suscribieron el contrato de promesa de venta cuya resolución se depreca, sino que además, tampoco fueron convocados ni como demandantes, ni como demandados. De allí que, no se explica cómo la acción u omisión de dichos terceros, justifica el incumplimiento de los demandados para no asistir a la notaría y no pagar el precio del inmueble a los hoy demandantes en las fechas acordadas en el contrato.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Problema Jurídico

Son dos los problemas jurídicos que ha de resolver este Despacho, el primero centrado en determinar si las consecuencias establecidas en el artículo 1937 del Código Civil, le son aplicables al contrato de promesa de compraventa; el segundo, determinar si se cumplen los presupuestos esenciales para la prosperidad de la acción invocada, o si, por el contrario, dentro del presente asunto se dejó de acreditar la calidad de contratante cumplido de parte de Estela Beltrán Neiva, Evelio Beltrán Neiva, Jesús Antonio Beltrán Neiva y Julio Beltrán Neiva.

3.2 Tesis del Despacho

Se debe revocar el fallo de primera instancia, en tanto las consecuencias que trae consigo el artículo 1937 del C.C., hacen referencia al pacto comisorio del contrato de compraventa, no extensible a otro tipo de contratos como el de promesa. Por ende, una vez verificado el incumplimiento de los requisitos legales para la prosperidad de la acción resolutoria, en tanto se constató la inobservancia mutua del contrato de promesa de compraventa, debe propenderse por las restituciones mutuas correspondientes.

3.3 Premisas Normativas y Jurisprudenciales

Son premisas que informan esta decisión los artículos 1546, 1609, 1615, 1935 a 1937 del C.C., 870 del C. Co. y la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil. Sentencias del 19 de junio de 1936. M.P. Juan Francisco Mujica, SC11287-2016, SC4420-2014, SC14018-2014, SC3666-2021, SC1662 y STC 14554 de 2019, entre otras.

4. SUBARGUMENTOS

Revisado el plenario se establece que ningún reparo merece la actuación frente a los presupuestos procesales, pues la competencia está radicada en este Despacho Judicial, la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas y la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento procesal civil; al igual que no se observa causal de nulidad que haga nugatoria la actuación adelantada por el juez de primera instancia o por este Despacho, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con la sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

4.1. LA APLICACIÓN DEL PACTO COMISORIO CALIFICADO EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Para iniciar el análisis del primer problema jurídico definido por el Despacho, esto es si la figura del pacto comisorio es extensible a los contratos de promesa de compraventa, es necesario tener claro que el pacto comisorio es una institución jurídica contenida en el capítulo X del título XXIII del Código Civil, que regula expresamente el CONTRATO DE COMPRAVENTA, normatividad que en su artículo 1935, la define como aquella estipulación expresa que dispone que, no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta.

Es decir, para que exista el pacto comisorio se requiere que se **pacte expresamente** la condición resolutoria sobre un aspecto de cumplimiento del contrato de venta: el precio. Así, básicamente puede equipararse dicho pacto con la condición resolutoria, pero limitada a la no satisfacción oportuna del precio.

Al respecto, señala el artículo 1935 del C.C. que:

> *"Por el pacto comisorio se estipula expresamente que, no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta.*
>
> *Entiéndese siempre esta estipulación en el contrato de venta, y cuando se expresa, toma el nombre de pacto comisorio, y produce los efectos que van a indicarse."*

A su turno, el artículo 1937 *ibídem,* dispone:

> ***"ARTICULO 1937. <PACTO COMISORIO CON EFECTOS DE RESOLUCION IPSO FACTO>.*** *Si se estipula que por no pagarse el precio al tiempo convenido, se resuelva ipso facto el contrato de venta, el comprador podrá, sin embargo, hacerlo subsistir, pagando el precio, lo más tarde, en las veinticuatro horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda."*

Ahora, la jurisprudencia de la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado sobre esta institución jurídica y la aplicabilidad a otros tipos de contratos, explicando que:

> *"De acuerdo con nuestro derecho civil, la facultad de resolver un contrato debe ser legal o convencional. El derecho legal de resolución lo regula en términos generales, esto es, para todos los contratos bilaterales, el art. 1546 del C. C., lo cual no obsta para que el legislador haya reproducido el mismo principio al reglamentar determinados contratos; v. gr., en el de compraventa, por medio del art. 1230, e inciso final del 1909, en donde, como puede observarse, también en otros artículos se usó impropiamente el vocablo rescisión.*
>
> *Doctrinariamente se explica la condición resolutoria tácita, o sea la legal, como interpretación de la voluntad de las partes, a consecuencia de lo cual ella no es de orden público. El legislador ha considerado que cada uno de los contratantes subordina sus propias obligaciones a las prestaciones que del otro tiene derecho a exigir, por cuyo motivo, para el caso de incumplimiento de lo pactado por una de las partes, creó en favor de la otra el derecho de resolver. Se entiende, por lo tanto, establecida una estrecha dependencia entre los dos haces de obligaciones que surgen de un negocio jurídico voluntario y bilateral.*
>
> *Con ocasión de esta doctrina, se advierte que algunos expositores fundamentan la razón de ser del citado art. 1546 en la teoría de la causa.*
>
> *Pero también el derecho de resolver un contrato puede fundarse, como ya se dijo, en la voluntad expresa de los contratantes. En este caso se eleva a la categoría de causa de la obligación que contrajo una de las partes, aquella cuyo incumplimiento, según lo pactado expresamente, acarrearía la resolución. La reserva expresa del derecho de resolución se conoce en la doctrina del derecho civil con dos nombres que correspondan a categorías jurídicas distintas: lex commisoria o pacto comisorio, y cláusula de caducidad.*
>
> *La lex commissoria, institución romana, no tenía por objeto en ese derecho amparar al vendedor contra la posible pérdida de la cosa y del precio, porque la propiedad, para ser válidamente transferida, sea por la mancipación o por la tradición, requería el pago de aquél. Sencillamente, por medio de aquella institución, se obtenía que el vendedor se liberara de permanecer*

indefinidamente vinculado al contrato y recobrara, debido a la falta oportuna del pago del precio, su libertad de acción.

Entre nosotros, el contenido del pacto comisorio se halla circunscrito a los términos del art. 1935 del C. C. Los fines de esta institución son distintos y aún contrarios a los de su fuente romana, pero en cambio es cierto que sus efectos legales no se producen sino cuando lo pactado por las partes sea ese contenido legal.

La reserva expresa que del derecho de resolución hagan las partes, sea en contratos de ***naturaleza diferente*** *a los de la compra- venta y la permuta, o sea en estos mismos, pero con contenido distinto al legal del pacto comisorio, se denomina, pues, cláusula de caducidad,* ***la cual, por consiguiente, carece de los efectos asignados a aquél por los arts. 1937 y 1938 del C. C.****"*[1] *(subrayado y negrita por el despacho)*

A su vez, en palabras del tratadista Fernando Hinestrosa:

"El pacto comisorio calificado, o sea la condición resolutoria por incumplimiento con régimen especial, se encuentra regulado normativamente en nuestro derecho ***tan solo para la compraventa****. Se diferencia del pacto comisorio ordinario, en que este* ***es simplemente una declaración de la resolubilidad del contrato por incumplimiento de cualquiera de las partes (condición resolutoria expresa),*** *prevenida genéricamente por la ley para todo contrato de prestaciones correlativas (condición resolutoria tácita, se suele decir). Pero* ***en cuanto a su operatividad, son iguales: la resolución exige demanda, proceso y pronunciamiento judicial, lo cual excluye la eficacia per se de la decisión-declaración unilateral del contratante cumplido, que, en otras palabras, no opera ipso iure"***[2]. (subrayado por el despacho)

Así, de lo hasta aquí expuesto, es dable señalar que, entre la condición resolutoria tácita y el pacto comisorio existen una serie de diferencias que impiden equipararlas, la primera de ellas es que la condición resolutoria tácita es una condición presunta o legal, que se entiende incorporada en todo contrato, mientras que el pacto comisorio es una condición resolutoria EXPRESA o que requiere una estipulación; en segundo lugar, el supuesto de hecho de la condición resolutoria tácita es el incumplimiento de una obligación contractual, mientras que el supuesto de hecho del pacto comisorio es el no pago del precio en una COMPRAVENTA en el tiempo convenido; y finalmente, en lo que ocupa al interés de esta sentencia, aun cuando todo contrato bilateral está sometido a la condición resolutoria de que trata el artículo 1546 del C.C., ello no significa que a la misma pueda aplicársele las normas especiales dispuestas para el pacto comisorio y especialmente las del artículo 1937 del C.C., puesto que éstas se encuentran reservadas para el contrato de compraventa.

En tal orden de ideas y, sin hacer mayores pronunciamientos a los realizados en líneas anteriores, fácil es concluir que no es plausible la tesis de primera instancia, al dar aplicación al artículo 1937 del C.C. en el presente asunto, puesto que aquí no se discute el incumplimiento de un contrato de compraventa por la causa exclusiva del impago del precio, sino por el contrario, el incumplimiento del contrato preparatorio a la celebración de éste, es decir el contrato de promesa celebrado entre las partes el 25 de abril de 2018.

4.2. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Ahora, para continuar con el análisis de los demás problemas jurídicos ya definidos, ha de reiterarse que el artículo 1546 del Código Civil señala que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, permitiéndose al contratante cumplido, solicitar a su arbitrio, la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

---

[1] Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil. Sentencia del 19 de junio de 1936. M.P. Juan Francisco Mujica.
[2] HINESTROSA, Fernando. Tratado de las Obligaciones Tomo II, Ed. Universidad Externado de Colombia -2015 pág. 957.

En sentencias de casación dictadas dentro de los radicados 2001-00263-01 y SC11287-2016 de diecinueve (19) de octubre de dos mil nueve (2009) y diecisiete (17) de agosto de dos mil dieciséis (2016), emitidas por los Magistrados Ponentes: William Namén Vargas y Ariel Salazar Ramírez, respectivamente, la H. Corte Suprema de Justicia explicó que, conforme a lo contenido en los arts. 1546 C.C. y 870 C. Co. los requisitos para pedir la resolución judicial de un contrato son la existencia y validez del contrato, el incumplimiento o renuencia injustificada a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición al mismo por la otra.

Asimismo, se dijo en sentencias de casación de 17 de marzo de dos mil tres (2003), 8 de abril de dos mil catorce (2014) y dictadas dentro de los expedientes Nro. 6688 y SC4420-2014, por los Magistrados Ponentes: Jorge Antonio Castillo Rugeles y Luis Armando Tolosa Villabona, respectivamente que, en tratándose de acciones de cumplimiento contractual aunque concurren la totalidad de requisitos para la declaratoria de resolución, no sólo basta mostrar una disposición en abstracto para ejecutar los deberes propios, sino que debe acreditarse que estaban dadas la totalidad de condiciones para poder hacerlo en la forma y tiempo pactados.

Así, por ejemplo, en un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, si el vendedor pide el cumplimiento del pacto preparatorio, no basta con demostrar que compareció ante la Notaría, sino además debe acreditar que estaba en total capacidad de transferir el dominio del bien prometido en venta, estableciendo que no recaía ningún gravamen o prohibición sobre el predio y que tenía consigo la totalidad de documentación exigida para dicho trámite.

Es decir que, si bien las acciones de resolución y cumplimiento tienen orígenes normativos y requisitos jurisprudenciales similares para su prosperidad, ambas son independientes y demandan niveles de análisis diferencial, específicamente en el requisito del cumplimiento o allanamiento a éste de la parte que incoa a su favor la pretensión de ejecución o rompimiento del contrato, tal y como se acabó de describir.

Entonces, tratándose de una relación contractual de cuyo incumplimiento se pretende obtener una indemnización, como se dijo anteriormente, la doctrina y la jurisprudencia concuerdan en afirmar que es necesaria la concurrencia de los siguientes presupuestos: (i) existencia de un contrato bilateral válido; (ii) que quien ejercita la acción haya cumplido sus obligaciones, o se hubiese allanado a cumplirlas [a menos que el cumplimiento de éstas dependa del cumplimiento anterior de la contraparte]; (iii) el perjuicio que se causó; y, el (iv) incumplimiento culposo del demandado de una obligación[3].

Ahora, no es objeto de discusión en esta alzada, la validez del contrato de promesa celebrado entre las partes, pues no solo dicho asunto fue examinado por el juez de primera instancia y no fue objeto de la apelación que hoy nos ocupa, sino que, además, revisadas las condiciones generales del documento que dio lugar a esta litis, se encuentra que el mismo consta por escrito, no contiene situaciones de ineficacia, refiere la fecha y lugar en que se iba a celebrar el contrato prometido, y delimita el contrato a realizar en los términos que indica el art. 1849 del C.C., esto es, mostrando un acuerdo, tanto respecto a la cosa a vender, como en el precio a pagar. Luego, el convenio revisado se ajusta en su totalidad a los preceptos del art. 1611 reseñado y por tanto se cumple con el primer requisito para el inicio de esta acción, esto es, la existencia de un contrato bilateral válido[4].

Para continuar el análisis sobre la calidad de contratante cumplido del demandante y la coetánea calidad de contratante incumplido de los aquí demandados, debe

---

[3] *Cfr., C. S. J., Sala de Casación Civil, sentencias de casación de 2 de noviembre de 1964, 3 de noviembre de 1971, 12 de agosto de 1974, 5 de noviembre de 1979, 27 de enero de 1981 y 11 de septiembre de 1984*

[4] artículo 1611 del C. C., subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887:

"*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

1a) Que la promesa conste por escrito;

2a) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;

3a) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;

4a) Que se determine de tal suerte que el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales".

empezarse por recordar que ha sido reiterativa la H. Corte Suprema de Justicia (entre muchas otras en las sentencias de casación de 13 de mayo de 2003 y 18 de noviembre de 2014 dictadas dentro de los expedientes Nro. 6760 y SC14018-2014 de los Magistrados ponentes: César Julio Valencia Copete y Margarita Cabello Blanco), en enseñar que las promesas de contrato son acuerdos jurídicos válidos cuando cumplen con los mandatos del art. 1611 del C. C. y cuyo propósito central es el de servir de antecedente a un contrato posterior, por lo cual la obligación principal de una promesa es solamente una: celebrar el contrato prometido.

Sin embargo, el alto tribunal ha sido igualmente consistente en expresar que por el principio de autonomía de la voluntad que campea las relaciones de derecho privado son igualmente válidas y susceptibles de exigencia judicial todas las demás obligaciones que sean relativas al cumplimiento previo al contrato prometido, siempre y cuando hayan sido expresamente pactadas dentro de la promesa, para el ejemplo el pago anticipado del precio o la entrega previa del bien en el caso de la compraventa.[5]

Siendo así, lo primero que ha de señalar este Despacho respecto al negocio jurídico celebrado por las partes, es que, aun cuando la promesa de compraventa base de esta litis, comprendía la tradición del 100% de los derechos de propiedad sobre el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-34084, lo cierto es que, cada uno de los contratantes vendedores, se comprometió a transferir los derechos de propiedad según la cuota parte que les correspondía, haciendo por ello viable entender, que la obligación principal del contrato de promesa era divisible pues se limitaba a comprometerse a transferir su cuota parte, a cambio de un precio determinado sobre la misma.

Y es que en efecto, siendo la obligación principal del contrato de promesa, una obligación DIVISIBLE, este asunto se limitó a discutir sí a ESTELA BELTRAN NEIVA, EVELIO BELTRAN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRAN NEIVA y JULIO BELTRAN NEIVA, les surgió el derecho a obtener la resolución del contrato de promesa de compraventa respecto a la cuota parte de sus derechos de propiedad; siendo indistinto para el juez de conocimiento, todo pronunciamiento o análisis que pudiese tener relación respecto a quienes en algún momento fungieron como promitentes vendedores o propietarios, y que hoy no hacen parte de este proceso, pues siendo de tal modo, el eventual litisconsorcio sería de la modalidad facultativo.

Es decir, esta litis y los efectos de la sentencia aquí proferida, no habrán de extenderse sobre los derechos que le pudiesen corresponder a EXCELINO BELTRAN NEIVA, ni tienen ningún efecto frente a la venta que con posterioridad hicieren Luis Esned Beltrán Forero, María Alejandra Beltrán Forero, Yeni Marcela Beltrán Forero, Blanca Elina Beltrán Neiva, María Emma Beltrán Neiva, Ana Sofia Beltrán Neiva y Pedro Pablo Beltrán Neiva, perfeccionando con ello, la transferencia de la cuota parte equivalente al 50% de la propiedad del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-34084, a favor de los hoy demandados.

Siendo claro lo anterior, corresponde determinar si las partes contratantes y hoy demandantes, desempeñaron cabalmente sus deberes contractuales, centrando principalmente el análisis de este Despacho, en verificar si los accionantes acreditaron cabalmente, el cumplimiento de su obligación principal en el contrato de promesa, es decir, si aquellos en su calidad de promitentes vendedores, demostraron haber comparecido ante la Notaría y además, acreditaron que estaban en total capacidad de transferir el dominio del bien prometido en venta.

Al respecto, no puede perderse de vista que la sola presencia física del promitente vendedor, resulta insuficiente para que el notario autorice extender el instrumento

[5] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Casación de siete (7) de junio de mil novecientos ochenta y nueve (1989). Magistrado Ponente: José Alejandro Bonivento Fernández. Publicada en Gaceta Judicial. Nro. 2435 Tomo: CXCVI. Página: 173 y 174. Citado en: Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Casación de diecinueve (19) de julio de dos mil (2000). Ref. Exp. Nro. 5478. Magistrado Ponente: Manuel Ardila Velásquez y Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Casación siete (7) de febrero de dos mil ocho (2008). Ref. Exp. No.: 2001-06915-01. Magistrado Ponente: William Namén Vargas.

respectivo, pues según el artículo 43 del Decreto 960 de 1970, se prohíbe a los encargados de llevar la fe pública, "(…) *extender instrumentos sin que previamente se hayan presentado los certificados y comprobantes fiscales exigidos por la ley para la prestación de los servicios notariales*".

Ahora, lo primero que ha de destacar este Despacho es que, por principio general, le es vedado a las partes crearse su propia prueba, por lo que, no puede pretenderse utilizar una declaración extraprocesal creada por los mismos promitentes vendedores, para acreditar que sí se encontraban en posibilidad de allanarse a sus obligaciones, esto es, suscribir el contrato de compraventa que se habría pactado en la promesa suscrita el 25 de abril de 2018.

Y es que si bien, no existe una tarifa legal para ello, lo idóneo y recurrente para acreditar el allanamiento de las obligaciones incorporadas en un contrato de promesa de compraventa, cuando una de las partes no acude a la firma de la escritura, no es otra sino la elaboración de un acta de comparecencia ante el notario correspondiente, que es prueba distinta de una declaración extrajuicio ante notario. Bajo los parámetros del artículo 45 del Decreto 2148 de 1983, la normatividad a la letra reza:

> ***"ARTICULO 45****. —Cuando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos los casos el notario dejará constancia de los documentos presentados por el compareciente."*

En tal orden de ideas, para efectos de poder suscribir la escritura pública de venta era menester, por mandato legal, exhibir el *"denominado paz y salvo por todo concepto del inmueble objeto de la negociación"*, por lo que es viable entender que, para que a ESTELA BELTRÁN NEIVA, EVELIO BELTRÁN NEIVA, JESUS ANTONIO BELTRÁN NEIVA y JULIO BELTRÁN NEIVA se les hubiese tenido como contratantes cumplidos, debió aportarse como mínimo el acta de comparecencia suscrita por el notario 2º de Fusagasugá- Cundinamarca, el día 5 de octubre de 2018 a la hora de las 2 de la tarde, fecha, hora y lugar acordado por las partes para celebrar el contrato prometido, en el que constara además, cuáles documentos habían sido presentados para la celebración del contrato prometido.

Así las cosas, y sin necesidad de entrar a determinar alguna situación relacionada con la entrega del inmueble y la perturbación a la posesión que se menciona en la contestación de la demanda o incluso en la sentencia de primera instancia, resulta suficiente lo aquí relacionado para establecer que la parte hoy demandante, no acreditó su calidad de contratante cumplido, ello sin desconocer en todo caso que, dicho incumplimiento fue simultáneo a los deberes del promitente comprador, quien, según lo acreditado ante el juez de la primera instancia, dejó de pagar el precio pactado en la promesa, e incluso asistir a la firma del contrato prometido.

4.3. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL MUTUO

Ahora, si bien ha existido una línea jurisprudencial tendiente a señalar que deben negarse las pretensiones de la demanda resolutiva, cuando exista un incumplimiento de ambas partes, puesto que donde existe un incumplimiento mutuo, ambas partes quedaban despojadas de las acciones contempladas en los arts. 1546 C.C. y 870 C. Co.[6]; lo cierto es que, en esta oportunidad este Despacho habrá de acoger la actual línea jurisprudencial sobre la interpretación del artículo 1546 del Código Civil incorporando la denominada "condición resolutoria tácita"

En efecto, la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ("CSJ"), en sentencias SC3666-2021 del 25 de agosto de 2021, SC1662 de julio 5 de 2019 y STC 14554 de 2019 de la H. Corte Suprema de Justicia, ha venido reiterando que, aun cuando el artículo 1546 del Código Civil se ocupa exclusivamente de regular el incumplimiento unilateral de los contratos bilaterales, en asuntos tales como el que nos ocupa, en donde resulta necesario establecer el régimen legal que por analogía

[6] Ello es así, por ejemplo, en la jurisprudencial dada por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación de catorce (14) de noviembre de dos mil catorce (2014) dictada dentro del proceso SC15762-2014 del Magistrado Ponente: Fernando Giraldo Gutiérrez.

es aplicable al caso del incumplimiento recíproco de las obligaciones surgidas con ocasión de la celebración de un contrato sinalagmático y no se alega el mutuo disenso tácito, se impone hacer aplicación analógica del ya mencionado artículo 1546 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, 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.*

Así las cosas, de entrada ha de advertirse que, aun cuando cada una de las partes contratantes endilgan el incumplimiento contractual de la otra, a este asunto no es posible aplicar las consecuencias jurídicas del mutuo disenso tácito, por cuanto dentro del plenario no existe una prueba contundente e inequívoca de que la voluntad de los aquí intervinientes sea la de extinguir implícitamente el nexo negocial que los unía, y por el contrario, cada una de las partes intervinientes afirma que siempre estuvo presta a satisfacer las obligaciones que a su cargo quedaron plasmadas en el contrato de promesa y que no se adelantaron por el incumplimiento previo de su contraparte.

En consecuencia, no existiendo norma expresa que regule el evento del incumplimiento recíproco en el contrato cuando no se acredita un mutuo disenso tácito, y siguiendo los lineamientos recopilados en la sentencias SC3666-2021 del 25 de agosto de 2021 de la H. Corte Suprema de Justicia, se dará aplicación analógica al artículo 1546 del C.C, declarando la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el 25 de abril de 2018, pero sin lugar a condena en perjuicios o cláusula penal, pues a la luz del artículo 1609 del C.C. ninguno de los contratantes se encuentra en mora de cumplir lo pactado.

Así, según ya se analizó, siendo imputable el incumplimiento del contrato base de esta litis 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 primera que, en tal sentido, elevó la demandante, en su condición de prometiente vendedor, pero por las razones aquí expuestas.

4.4. LAS RESTITUCIONES MUTUAS

Ahora, la acción resolutoria de un contrato bilateral, en virtud de lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil, tiende a aniquilar el acto jurídico y a dejar las cosas en el estado en el que se encontraban antes de la celebración del mismo; en otras palabras, la resolución opera retroactivamente para dejar a las partes en la misma situación en la que estaban hasta antes de contratar y, para lograr ese propósito es preciso disponer las restituciones mutuas, en caso de haberse ejecutado parcialmente el contrato.

A lo anterior habrá de añadirse que, ya en reiterada jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia entre las que se encuentra la sentencia STC8847-2018 del 11 de julio de 2018, se ha concluido que, en materia de restituciones mutuas derivadas de la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa, éstas deben reconocerse aunque no se hubieran invocado en la demanda o en las excepciones, ya que constituyen imperativos legales en virtud a lo previsto por los artículos 1546 y 1932 del Código Civil, entre otras disposiciones.

En este caso, en principio, los promitentes compradores están obligados a restituir a su contraparte, la posesión del bien y los frutos que el mismo hubiese producido, conforme a la regulación de los artículos 969 y 1746 del Código Civil y según la cuota parte que les corresponde; mientras los promitentes vendedores devolverán la suma recibida como pago del precio de venta.

Así, en el presente caso se encuentra acreditado que, al momento de celebrar el contrato de promesa de compraventa el 25 de abril de 2018, Moisés Castro Pérez y Pedro Castro Pérez pagaron a los aquí demandantes, Estela Beltrán Neiva, Evelio Beltrán Neiva, Jesús Antonio Beltrán Neiva y Julio Beltrán Neiva, según la proporción

de sus derechos de cuota, la suma de $40.000.000, dinero que, según se explicó en líneas anteriores, deberá ser reintegrada a la parte demandada debidamente indexada a la fecha de esta sentencia.

Siendo así y, siguiendo la fórmula matemática aceptada por la jurisprudencia:

$$Vp = Vh \times \left(\frac{IF}{II} \right)$$

Donde Vp es el valor presente que desea obtenerse; Vh es el valor histórico a indexar, para este caso las cifras aludidas; IF es el índice final, que se obtiene del monto índice del IPC a la fecha presente o más reciente para indexar. II es el índice inicial del IPC desde la cual se va a indexar. En ese orden de ideas, al aplicar la anterior fórmula al presente caso, ocurren los siguientes cálculos:

Valor Inicial	**Índice Inicial**	**Índice Final** **(Último dato disponible a abril de 2023)**	**Valor Presente**
$40.000.000	98.91% (dato del ipc a abril de 2018)	132.80%	$53.705.388,73

Respecto a estos dineros, de entrada se advierte que, causarán un interés del 6% efectivo anual, de no ser pagados dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que se profiera el auto de obedecimiento a lo resuelto por el superior, tal y como dispone el art. 1617 del C.C.

Ahora, en lo que tiene que ver con los frutos civiles reclamados en la demanda y dejados de percibir por Estela Beltrán Neiva, Evelio Beltrán Neiva, Jesús Antonio Beltrán Neiva y Julio Beltrán Neiva, según la proporción de sus derechos de cuota sobre el inmueble identificado con el FMI No. 166-34084, ha de señalarse que, aun cuando la parte demandante manifiesta que el inmueble era explotado para la venta de pastadas y con base a ello, se obtenían unos réditos de $6.000.000 anuales, ello no fue acreditado de ninguna forma y, por el contrario, fue controvertido por la pasiva al momento de contestar la demanda y en el desarrollo de su interrogatorio de parte, oportunidad en la que se señaló que el predio no es apto para dicha actividad, siendo entonces inviable reconocer dichos conceptos como frutos del inmueble.

Por otra parte, se manifiesta en el hecho 11 del libelo genitor que, dentro del predio existen dos inmuebles, los cuales generaban en conjunto unos frutos mensuales de $1.000.000 para el año 2018. No obstante, al momento de absolver los interrogatorios de parte, tanto la demandante como la demandada reconocen que, una de las viviendas es ocupada por el demandante Julio Beltrán Neiva y la otra por el demandado Moisés Castro Pérez, sin que entre uno y otro se rindan cuentas de gestión o se reconozcan o reclamen derechos entre sí.

En tal orden de ideas, visto que la explotación y uso de las dos viviendas existentes en el predio resulta compartido entre las dos partes de este litigio, resulta inviable exigirles a unos y otros, reconocer unos frutos proporcionales al uso de esos bienes, pues no se encuentra acreditado que uno u otro, generen un mayor rendimiento o proporcionen un mejor derecho frente al otro.

Finalmente, en lo que corresponde a la reivindicación y/o restitución del dominio del inmueble, véase que las partes intervinientes en este litigio son copropietarias del predio identificado con el FMI No. 166-34084, pues los demandados adquirieron una cuota parte del 50% de los derechos de propiedad del mismo y, en tal orden de ideas, si bien hay lugar a ordenar la entrega del predio, ella es simbólica, puesto que los mismos demandados reconocen el derecho que le corresponde a los demás copropietarios, y lo que en realidad existe entre ellos, corresponde a un desacuerdo

entre comuneros, que exacerba el conocimiento propio del proceso de resolución del contrato de promesa de compraventa y, por ende, de esta juzgadora.

En lo concerniente a la pretensión tercera de la demanda, encaminada a obtener el reconocimiento y pago de la cláusula indemnizatoria incorporada en el contrato de promesa, habrán de negarse dado el incumplimiento mutuo del contrato de promesa.

En consecuencia, teniendo en consideración lo analizado en precedencia, resulta suficiente el análisis realizado en esta providencia para revocar la decisión de la sentencia de primera instancia, y acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Jueza Civil del Circuito de La Mesa, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR LA SENTENCIA del 25 de febrero de 2021, proferida por el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA – CUNDINAMARCA, conforme a las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR RESUELTO POR INCUMPLIMIENTO RECÍPROCO, el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado el 25 de abril de 2018, entre Estela Beltrán Neiva, Evelio Beltrán Neiva, Jesús Antonio Beltrán Neiva y Julio Beltrán Neiva en su calidad de promitentes vendedores, y Moisés Castro Pérez y Pedro Castro Pérez, como promitentes compradores.

TERCERO: CONDENAR a los demandantes Estela Beltrán Neiva, Evelio Beltrán Neiva, Jesús Antonio Beltrán Neiva y Julio Beltrán Neiva, a pagar a favor de Moisés Castro Pérez y Pedro Castro Pérez, la suma de $53.705.388,73, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria del auto que disponga obedecer y cumplir lo dispuesto por el superior, por concepto del dinero entregado como parte del precio debidamente indexado.

CUARTO: ORDENAR a los demandados a Moisés Castro Pérez y Pedro Castro Pérez, en un plazo no mayor a los diez días siguientes a la ejecutoria del auto que disponga obedecer y cumplir lo dispuesto por el superior, que entreguen de forma simbólica, el derecho de dominio de lo que correspondería a la cuota parte del 40% del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-34084.

QUINTO: NEGAR las pretensiones TERCERA, CUARTA Y QUINTA de la demanda, conforme a la parte motiva de esta providencia.

SEXTO: DISPONER QUE NO HAYA LUGAR A CONDENA EN COSTAS en la primera y segunda instancia, dada la prosperidad parcial de las pretensiones.

SÉPTIMO: ORDENAR la devolución del expediente al juzgado de origen, una vez agotado el trámite secretarial.

NOTIFÍQUESE,

ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA

Firmado Por:

Angelica Maria Sabio Lozano

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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: **8656145c5b30d71f1372c77edc43c812f27c57efbc9cf2b8f654befd6e81a47a**
Documento generado en 19/05/2023 07:34:52 PM

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