



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION - TOLIMA

Purificación, Febrero catorce (14) de dos mil veintidós (2022).

Referencia : Proceso Verbal de Resolución de Contrato
Demandante : Margareth Brigitte Ortiz Tovar.
Demandados : Flaminio Ortiz Triana.
Radicación : Número 73-585-40-89-002-2018-00142-01

I. ASUNTO A DECIDIR

La impugnación formulada por el demandado Flaminio Ortiz Triana contra la sentencia de fecha 11 de febrero de 2021, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de esta localidad dentro del proceso de la referencia.

II. ANTECEDENTES

2.1.- La demanda

La señora Margareth Brigitte Ortiz Tovar, formuló demanda Verbal de Resolución de Contrato de Compraventa contra el señor Flaminio Ortiz Triana, con el siguiente PETITUM:

Primero: Que se declare resuelto el Contrato de Compraventa de bien Inmueble, celebrado el 12 de junio de 2018 entre el vendedor Flaminio Ortiz Triana y la compradora Margareth Brigitte Ortiz Tovar, por incumplimiento de las obligaciones por parte del vendedor, en cuanto a que se negó que se practicara el avalúo del bien inmueble y firmar la correspondiente escritura pública de venta con hipoteca a favor del Banco BBVA, tal como se pactó en el Parágrafo de la cláusula segunda del contrato objeto de la resolución.

Segundo: Que se condene al demandado Flaminio Ortiz Triana a indemnizar a la demandante Margareth Brigitte Ortiz Tovar, los perjuicios causados por con su incumplimiento.

Tercero: Que se condene al demandado Flaminio Ortiz Triana a pagar a favor de la demandante Margareth Brigitte Ortiz Tovar, los intereses corrientes y moratorios, sobre la suma de \$20.000.000.00, que recibió como parte del pago del bien inmueble el día 12 de junio de 2018.

Cuarto: Que se condene al demandado Flaminio Ortiz Triana a pagar los gastos en que incurrió la demandante Margareth Brigitte Ortiz Tovar, para efectos de la aprobación del crédito ante el Banco BBVA, los cuales ascienden a la suma de \$850.000.00.

Quinto: Que en la restitución del inmueble en cuestión, debe comprenderse las cosas que se reputen inmuebles conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Título Primero del Libro II del Código Civil.

Sexto: Que se condene en costas al demandado Flaminio Ortiz Triana.

Aduce la demandante que el día 12 de junio de 2018, suscribió un contrato de compraventa de un bien inmueble con el demandado Flaminio Ortiz Triana como vendedor, en el cual se acordó que aquel daba en venta real y material y enajenación perpetua a favor de la demandante Margareth Brigitte Ortiz Tovar, el derecho de dominio y posesión que el vendedor ejerce sobre la Casa Lote distinguida como Lote Número 1, ubicado en la Urbanización Los Pinos del área urbana del Municipio de Purificación, de cabida superficial de 116,25 metros cuadrados, distinguida con la matrícula inmobiliaria No. 368-32210 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación y con ficha catastral No. 01-02-0123-0001-000, según Escritura Pública No. 0026 del 28 de enero de 2010, otorgada en la Notaría de Purificación.

Que las partes acordaron como precio de la negociación la suma de \$110.000.000.00, suma que la compradora pagaría de la siguiente forma: a) La suma de \$20.000.000.00 en dinero en efectivo que pagó a la firma del contrato de venta; y, b) La suma de \$90.000.000.00, se pagarían a la firma de la correspondiente Escritura Pública, el cual según lo acordado se haría una vez fuera desembolsado el dinero por parte de la entidad bancaria donde se tramite el crédito hipotecario, el cual fue gestionado por la compradora ante el banco BBVA y aprobado el 11 de septiembre de 2018.

Que luego de aprobado el crédito por la entidad bancaria, el día 15 de septiembre de 2018, el demandado-vendedor se comprometió a viajar a la ciudad de Pitalito Huila el día 19 del mismo mes a firmar la correspondiente escritura pública con hipoteca pero no cumplió, argumentando que no podía vender la casa por ese valor, que la casa valía más y que tenía que pagársela de contado.

Que a la fecha el vendedor no ha dado cumplimiento a lo pactado en el contrato, ni ha reintegrado la suma de \$20.000.000.00 que recibió como parte de pago del precio, mientras que la compradora cumplió con todas y cada una de las cláusulas establecidas en el contrato, incurriendo en gastos como pago del perito para el avalúo del predio, papelería o documentos que exigió el banco para la aprobación del crédito, los cuales debe sufragar el vendedor incumplido, incluyendo la cláusula penal establecida del 5% sobre el valor del contrato de compraventa.

2.2.- El trámite

Notificado del auto admisorio mediante aviso, el demandado Flaminio Ortiz Triana, contestó la demanda (fls. 111 a 123 C1), oponiéndose a las pretensiones, formulando excepciones previas (fls. 108 a 110 C1) y, las de mérito que denominó “Inexistencia de la Resolución del presunto contrato de compraventa por presunto incumplimiento del vendedor”; “Ausencia de la resolución resolutoria” (sic); “Mala fe por parte del accionante”; y, “Enriquecimiento sin causa”.

2.2.1.- “Inexistencia de la Resolución del presunto contrato de compraventa por presunto incumplimiento del vendedor”.

Arguye que la acción de resolución de contrato de compraventa es procedente frente al incumplimiento por alguna de las partes contratantes, dado que al tenor del artículo 1692 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser invalidado si no por consentimiento mutuo o por causas legales y, que la promesa aportada como base de esta acción no cumple con las formalidades legales para que se pueda demandar su resolución, porque no han nacido a la vía jurídica, por no cumplir con las solemnidades que la ley establece y que intrínsecamente debe cumplir con los elementos de su esencia cual es la voluntad de transferir el inmueble.

2.2.2.- “Ausencia de la resolución resolutoria” (sic).

Asegura que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado y que en el caso particular se cumplió lo pactado al firmar la promesa de compraventa para que la hoy demandante demostrara solvencia económica para obtener un préstamo pre aprobado ante la entidad BBVA, mas no la transferencia a través de una hipoteca directa que pretendía hacer la compradora para defraudar el patrimonio económico del demandado.

2.2.3.- “Mala fe por parte del accionante”.

Fundamenta esta excepción en el hecho que al acudir a la demanda de resolución de contrato de compraventa sin las formalidades de ley, solicitando medidas cautelares sobre el bien objeto del contrato, la demandante actúa de mala fe e incluso transitando por los espinosos senderos del Código Penal porque dicha conducta se traduce en una estafa y en un fraude procesal, para lo cual solicita desde ya la compulsa de copias a que haya lugar para que se investigue el delito penal en el cual puede estar incurso la demandante.

2.2.3.- “Enriquecimiento sin causa”.

Argumenta que el demandado no tiene porqué soportar el cobro de intereses sobre la suma de los veinte millones de pesos dados como anticipo ni los supuestos gastos de trámite bancarios sin allegar ningún soporte probatorio, además de otros gastos de los cuales no ha sido beneficiario en ningún momento y, al reconocerle dichos rubros la peticionaria se estaría lucrando a expensas del demandado Flaminio Ortiz Triana.

Solicita que se declaren probadas las referidas excepciones y se condene en costas y agencias enderecho a la demandante.

2.3.- La Reforma a la Demanda.

2.3.1.- Con escrito de los folios 136 a 142 del cuaderno 1, la demandante presentó reforma a la demanda, aclarando la pretensión primera y adicionando otra pretensión, así:

Primero: Que en sentencia se declare resuelto el Contrato Promesa de Compraventa de bien Inmueble, celebrado el 12 de junio de 2018 entre el vendedor Flaminio Ortiz Triana y la compradora Margareth Brigitte Ortiz Tovar, por incumplimiento de las obligaciones por parte del vendedor, en cuanto a que se negó que se practicara el avalúo del bien inmueble y firmar la correspondiente escritura pública de venta con hipoteca a favor del Banco BBVA, tal como se pactó en el Parágrafo de la cláusula segunda del contrato.

Quinto: Que se condene al demandado Flaminio Ortiz Triana a pagar el valor de 5% del contrato estipulado en la Cláusula Tercera de la promesa de compraventa, por valor de \$5.500.000.00, a título de cláusula penal por incumplimiento.

Las demás pretensiones de la demanda inicial, se mantienen incólumes, según se lee en el escrito de reforma integrada.

2.3.2.- Como pretensiones subsidiarias plantea las siguientes:

PRIMERA: Que en sentencia se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 12 de junio de 2018, entre Flaminio Ortiz Triana, como promitente vendedor y la señora Margareth Brigitte Ortiz Tovar, como promitente compradora por incumplimiento del requisito señalado en el numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil, es decir, por omisión en determinar la época en que se debería correr la Escritura Pública que perfeccionara la compraventa del inmueble objeto de negociación.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene al demandado, restituir la suma de \$20.000.000.00 recibida

como primer pago pactado, debidamente indexada, así como el pago de intereses tasados a la tasa máxima legal, desde la firma del contrato promesa de venta hasta la fecha de la sentencia; el pago de frutos civiles que dejó de percibir la demandante desde la fecha de celebración del contrato hasta la fecha de la sentencia y los gastos en que incurrió en la obtención del crédito bancario.

Tercera: Que se condene en costas al demandado.

3.3.3.- En cuanto a los hechos en que se sustenta la reforma de la demanda, los citados en los numerales 1º a 5º, son los mismos referidos en la demanda principal, solo con la salvedad que se refiere a un contrato de “promesa” de compraventa y no un contrato de compraventa como se indicó inicialmente.

Adiciona dicho acápite exponiendo que el 11 de septiembre de 2018, el Banco BBVA de Pitalito, le aprobó el crédito a la demandante, tal como lo prueba en el proceso con certificación adjunta.

Que el 15 del mismo mes, el demandado citó a la demandante a Purificación con el fin de que reconociera las mejoras que él le había hecho al inmueble por valor de \$3.000.000.00, de los cuales la compradora solo aceptó reconocerle \$1.500.000.00, advirtiéndole que no le hiciera más mejoras porque el predio ya estaba prometido en venta y se debía respetar lo pactado en la promesa de compraventa.

Que ese mismo día el demandado se comprometió telefónicamente con el asesor del banco Liborio Plazas, a viajar al banco el día 17 de septiembre y llevar copia de la escritura de la casa para la elaboración de la hipoteca a favor de la entidad bancaria.

Que en tal virtud la demandante pagó al banco el día 17 del citado mes, la suma de \$170.698.00 para la realización del avalúo al inmueble prometido en venta, para el otorgamiento y desembolso del crédito, pero ese mismo día el demandado le dijo que se retractaba del negocio, que no iba a firmar ninguna escritura y que el dinero que había recibido lo reintegraba cuando vendiera la casa, pero no lo ha hecho.

3.3.4.- Dicha reforma fue admitida por auto del 5 de junio de 2019 (fl. 143 C1), habiéndose ordenado correrle traslado al demandado, quien dentro de la oportunidad legal la contestó (fls. 144 a 147 C1), oponiéndose a las pretensiones, en los términos señalados al contestar la demanda inicial y se opone a las réplicas subsidiarias alegadas en la reforma, indicando igualmente que se ratifica en las excepciones de mérito formuladas frente a la demanda inicial dado que la reforma es una réplica de la demanda inicial.

Igualmente manifiesta que objeta la estimación jurada de perjuicios que reclama la demandante en razón a que los valores allí indicados son falaces, inexistentes y carentes de credibilidad ya que no cuentan con ningún soporte probatorio documental como lo exige el ordenamiento jurídico.

2.4.- Decisión de las Excepciones previas

Por auto del 10 de julio de 2019 (fls. 148 a 151 C1), el A - Quo decidió declarar no probadas las excepciones previas de “Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales e indebida acumulación de pretensiones” y “No haberse presentado prueba de la calidad en que se demanda al señor Flaminio Ortiz Triana”, decisión que causó su respectiva ejecutoria, habiéndose continuado con el trámite del proceso.

2.5.- Del fallo de primera instancia

Surtida la restante ritualidad propia del proceso, mediante sentencia proferida en audiencia del once (11) de febrero de dos mil veintiuno (2021), cuya acta obra a los folios 261 a 263 del cuaderno 1, la señora Juez A - Quo, decidió lo siguiente:

“PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 12 de junio de 2018 entre Flaminio Ortiz Triana como promitente vendedor y la señora Margareth Brigitte Ortiz Tovar, como promitente compradora del inmueble casa lote “distinguida como LOTE NUMERO (1), ubicado en el área urbana dl municipio de Purificación (Tol), URBANIZACION LOS PINOS, con una extensión superficiaria de CIENTO DIESISEIS METROS CON VEINTICINCO CENTIMETROS CUADRADOS (116,25 m2), casa de habitación construida en material y ladrillo prensado santa fe, constante de sala, comedor, tres alcobas, cocina, baño con ducha sanitario, patio cerrado, garaje con portón metálico, escaleras para el segundo piso, un cuarto de san alejo debajo de las escaleras, plancha en concreto, puertas y ventanas metálicas, con servicios de agua, luz y alcantarillado, casa lote distinguida con matrícula inmobiliaria No 368-32210 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Purificación, y ficha catastral No 01-02-0123-0001-000”, por lo dicho en la parte motiva de esta sentencia.

“SEGUNDO: ORDENAR al demandado Flaminio Ortiz Triana, que reintegre a la demandante Margareth Brigitte Ortiz Tovar, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de ésta sentencia, la suma de veinte millones de pesos m/te (\$20'000.000.00), debidamente indexados, desde las fecha en que efectivamente fueron recibidos -el 12 de junio de 2018-hasta el momento del pago.

Palacio de Justicia - Carrera 5ª No. 9 - 28 - Purificación - Tolima - Teléfono: 2280290

Email - j01cctopurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co

Esta suma causará intereses legales del 6% anual desde la ejecutoria de la presente providencia.

“TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, se fija como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN DE PESOS MCTE (\$1.000.000.00)”.

2.5.- La Impugnación.

Contra dicha decisión la mandataria judicial de la demandante interpuso recurso de apelación, en lo atinente a los intereses ordenados pagar, aduciendo que no deben ser legales sino comerciales por tratarse de un negocio comercial, comprometiéndose a hacer la sustentación correspondiente dentro de los tres (03) días siguientes, lo cual no hizo, razón por la cual el recurso fue declarado desierto con auto del 22 de octubre de 2021 (fl. 6 C2), el cual fue recurrido oportunamente, sin embargo se mantuvo la decisión mediante proveído del 23 de noviembre del mismo año 2021 (fls. 23 a 25 lb).

La parte demandada de igual manera recurrió la decisión, aduciendo que no está de acuerdo con la condena a que impone cancelar la suma de \$20.000.000.00, por cuanto nunca reconoció haberlos recibido, pues lo que manifestó fue que se lo entregaron a otra persona y no a él.

Al sustentar el recurso (fls. 265 a 267 C1), el recurrente manifiesta que estamos frente a un proceso Verbal Sumario de Resolución de Contrato de Compraventa de un bien inmueble, donde el objeto de la demanda era rescindirlo y, dichas pretensiones fueron desestimadas decretando la Nulidad Absoluta del mencionado Contrato.

Que el demandado nunca recibió dinero alguno por arras del negocio, por tratarse de un contrato encaminado a demostrar la solvencia económica de la demandante Margareth Brigitte Ortiz Tovar, con el fin de que obtuviera un crédito preaprobado para la compra de vehículo automotor ante el Banco BBVA.

Que, al desestimarse la pretensión principal de la demanda, las demás pretensiones corren la misma suerte e incluso las pretensiones subsidiarias, razón por la cual mal se puede condenar al demandado Flaminio Ortiz Triana, por una presunta suma de dinero que según la demandante fue entregada como arras del negocio, lo cual no se logró probar, por cuanto en el proceso no existe ninguna prueba que demuestre que dicha suma fuera entregada por la demandante al demandado.

Que si el demandado expresó dentro de la audiencia de conciliación que si a su hermano Otto Ariel Ortiz Triana, le habían entregado la supuesta suma de dinero de \$20.000.000.00, él estaría dispuesto a cancelar esa suma de dinero, solicitando un plazo de 8 meses para pagarlos, pero supeditado a que la demandante soportara con el respectivo recibo, letra, etc., pero que al no existir ningún tipo de documento que avalara la entrega del dinero, o prueba sumaria que respalde dicho pago no puede ser condenado por simples suposiciones a pagar la supuesta suma de dinero.

Que las obligaciones deben ser reales, futuras y determinadas y no se puede fallar sobre supuestos de hecho, pues de hacerlo se estaría vulnerando el derecho del debido proceso y la igualdad de oportunidad frente a la ley.

Que solo son exigibles las deudas y obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia condenatoria proferida por Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.

Que para este caso no opera dicho fenómeno jurídico porque la pretensión principal fue desestimada y las pretensiones subsiguientes corren la misma suerte y al no existir un documento que demuestre la obligación o título valor donde se estipule la cantidad de dineros solicitado, o que el demandado hubiese aceptado expresamente haber recibido dicha suma de dinero, solamente se condena por la firma de un contrato falaz, cuya intención era la consignada en el mismo, por lo que no se puede premiar la mala fe desplegada por la accionante al pretender hacer efectivo un contrato sin los mínimos requisitos de ley para ser exigible mediante demanda su cumplimiento.

Por lo anterior solicita que se revoque el numeral 2° del fallo proferido en audiencia del 11 de febrero de 2021 proferido por la señora Juez Segundo Promiscuo Municipal de esta localidad dentro del proceso referenciado mediante la cual se desestiman las pretensiones de la demanda, por la Nulidad absoluta del Contrato por falta de requisitos y se condenó al demandado a pagar la suma de \$20.000.000.00 e intereses indexados, así como se desestime la condena al pago de costas del proceso.

III. CONSIDERACIONES

*Palacio de Justicia - Carrera 5ª No. 9 - 28 - Purificación - Tolima - Teléfono: 2280290
Email - j01cto@purificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co*

Desde otrora se ha venido sostenido, que los presupuestos procesales constituyen la base fundamental que permite el pronunciamiento de fondo sobre el caso debatido, en la medida que, si uno de ellos falla, no se puede desatar la litis y abre camino a un pronunciamiento inhibitorio, el cual se debe proscribir del derecho procesal, según lo ha reiterado la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia.

En cuanto a la capacidad para ser parte, nos encontramos con unas partes activa y pasiva compuestas por personas naturales con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones por sí mismas, configurándose de esta forma la capacidad de goce y ejercicio; en lo que tiene que ver a la capacidad procesal, salta de bulto, ya que los extremos de la controversia hacen valer sus derechos dentro del proceso a través de procurador judicial, quienes se encuentran facultados para actuar por esta vía; respecto a la competencia, es claro que este Despacho es competente para conocer de la apelación propuesta por ser el superior jerárquico del Juez de instancia; y, finalmente, el texto de la demanda integrado en el escrito de reforma permite extraer de ella el cumplimiento de los requisitos formales descritos en el artículo 82, subsiguientes y 93 del C. G. de Proceso, dando así por satisfechos los presupuestos procesales.

Sea lo primero precisar, que según lo expone el recurrente, la inconformidad frente a lo resuelto por la señora Juez A - Quo, radica en el hecho que no está de acuerdo con la condena que impone de cancelar la suma de \$20.000.000.00, por cuanto nunca reconoció haberlos recibido y, que el objeto de la demanda era rescindir el contrato y, dicha pretensión fue desestimada decretando la Nulidad Absoluta del mencionado Contrato y, que al desestimarse la pretensión principal de la demanda, las demás pretensiones corren la misma suerte e incluso las pretensiones subsidiarias, razón por la cual mal se puede condenar al demandado Flaminio Ortiz Triana, por una presunta suma de dinero que según la demandante fue entregada como arras del negocio, lo cual no se logró probar, por cuanto en el proceso no existe ninguna prueba que demuestre que dicha suma fuera entregada por la demandante al demandado.

3.1. De la pretensión de Resolución del Contrato Promesa de Compraventa.

En el caso que ocupa nuestra atención, se pretende, como pretensión principal, que se declare resuelto el Contrato Promesa de Compraventa de bien Inmueble, celebrado el 12 de junio de 2018 entre señor Flaminio Ortiz Triana, como vendedor y la señora Margareth Brigitte Ortiz Tovar, como compradora, por

Palacio de Justicia - Carrera 5ª No. 9 - 28 - Purificación - Tolima - Teléfono: 2280290

Email - j01cctopurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co

incumplimiento de las obligaciones por parte del vendedor, en cuanto a que se negó que se practicara el avalúo del bien inmueble y firmar la correspondiente escritura pública de venta con hipoteca a favor del Banco BBVA, tal como se pactó en el Parágrafo de la cláusula segunda del contrato objeto de la resolución; que se condene al demandado Flaminio Ortiz Triana a indemnizar a la demandante Margareth Brigitte Ortiz Tovar, los perjuicios causados por con su incumplimiento.; y, que se condene al demandado Flaminio Ortiz Triana a pagar a favor de la demandante Margareth Brigitte Ortiz Tovar, los intereses corrientes y moratorios, sobre la suma de \$20.000.000.00, que recibió como parte del pago del bien inmueble el día 12 de junio de 2018.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 1602 del Código Civil, *todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.* (Subrayas fuera del texto).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 1611 del citado estatuto, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las siguientes circunstancias:

“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 el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Ahora bien, según lo prescribe el artículo 1546, inciso primero del Código Civil, *en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

Resulta pertinente advertir que, acorde con la jurisprudencia reiterada de la Honorable Corte Suprema de Justicia, para decidir sobre la pretensión resolutoria del un contrato, el sentenciador debe comenzar su análisis en torno a la validez o invalidez del contrato que se busca resolver y, de comprobar que el pacto no es válido, la decisión deberá ser adversa a quien demanda la resolución. En tal sentido ha dicho la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia:

*Palacio de Justicia - Carrera 5ª No. 9 - 28 - Purificación - Tolima - Teléfono: 2280290
Email - j01ctopurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co*

“Lo cual impulsa a aseverar, como consecuencia lógica, que al proferir su fallo con el que debe decidir en el fondo la pretensión resolutoria deducida principalmente en el proceso, por imperativo legal tiene el juez que comenzar su juicio crítico en torno a la validez o invalidez del contrato que se busca resolver y que el demandante cita como fuente de las obligaciones del demandado, que aquél alega como incumplidas por éste: si su decisión en el punto es la de que el pacto no es legalmente válido, su sentencia tiene que ser negativa, pues en tal supuesto a la pretensión le faltará el primero de sus presupuestos axiológicos.

*“O sea, que en los procesos en los cuales se busca la resolución de un contrato bilateral, el punto atinente a la validez o invalidez de este es materia que queda incluida dentro del **thema decidendum**, así tal aspecto no se haya alegado expresamente por el demandado en la contestación de la demanda. Por consiguiente, cuando el fallo declara que el contrato que se pretende resolver no produce obligaciones válidas, por faltarle en su estructuración alguno o algunos de los requisitos establecidos por la ley, y por consiguiente niega la resolución pedida, no puede afirmarse con acierto que la sentencia así concebida sea incongruente por rebasar, por **extra petita**, las peticiones de la demanda o las excepciones del reo”¹.*

Revisada la copia del documento llamado “CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE” (fls. 39 y 40 C1), que realmente es un contrato de “promesa” compraventa fechado el 12 de junio de 2018, suscrito por el demandado Flaminio Ortiz Triana como vendedor a favor de la demandante Margareth Brigitte Ortiz Tovar, en calidad de compradora, mediante el cual el primero prometió dar en venta real y material y enajenación perpetua a favor de la segunda, el derecho de dominio y posesión que el vendedor ejerce sobre la Casa Lote distinguida como Lote Número 1, ubicado en la Urbanización Los Pinos del área urbana del Municipio de Purificación, de cabida superficial de 116,25 metros cuadrados, distinguida con la matrícula inmobiliaria No. 368-32210 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación y con ficha catastral No. 01-02-0123-0001-000, el cual fue adquirido por el vendedor en los términos de la Escritura Pública No. 0026 del 28 de enero de 2010, otorgada en la Notaría de Purificación, no consta en ninguna de sus cláusulas que se haya pactado un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, tal como lo exige el numeral 3º del artículo 1611 del Código Civil, por lo que en tales condiciones el contrato adolece de validez y, por consiguiente, no tiene cabida la acción resolutoria deprecada por la demandante, razón por la cual no se

¹ CSJ., Cas. Civil, Sent. Enero 27 de 1981, Código Civil y Legislación Complementaria, Legis Editores, Página 631

requiere mayor análisis sobre el particular, para inferir su fracaso, como al efecto se ha debido resolver por la Juez A - Quo.

Es importante resaltar, que si contra la referida pretensión resolutoria, el demandado formuló excepciones de mérito, era deber del sentenciador de primer grado, analizarlas y decidir las en la sentencia, máxime cuando la primera de ellas que denominó **“Inexistencia de la Resolución del presunto contrato de compraventa por presunto incumplimiento del vendedor”**, la hizo consistir precisamente en que la promesa aportada como base de esta acción no cumple con las formalidades legales para que se pueda demandar su resolución, porque no ha nacido a la vía jurídica, por no cumplir con las solemnidades que la ley establece y que intrínsecamente debe cumplir con los elementos de su esencia cual es la voluntad de transferir el inmueble, por lo que, se itera, se convertía en un deber de la falladora resolver sobre el particular y, no lo hizo.

Cabe destacar que todo el análisis hecho en precedencia, sirve para inferir la prosperidad de la susodicha excepción, no precisamente por las razones esgrimidas por el excepcionante, sino atendiendo lo esbozado por este Despacho con anterioridad, dado que el contrato resulta ineficaz por ausencia de uno de los requisitos exigidos para su validez (artículo 1611, numeral 3º) y, por tanto, no admite la acción resolutoria, dando paso al éxito de la mentada excepción y a la negación de la pretensión resolutoria del contrato.

En cuanto a las excepciones denominadas “Ausencia de la resolución resolutoria” (sic), “Mala fe por parte del accionante” y “Enriquecimiento sin causa”, ningún análisis se hace frente a la pretensión de resolución del contrato promesa de compraventa, por imperio del artículo 282, inciso tercero del Código General del Proceso², razón por la cual el examen de estas se reserva para decidir la pretensión de nulidad del contrato, planteada en forma subsidiaria.

Consecuente con lo anterior, se impone la adición de la sentencia impugnada, para declarar probada la excepción rotulada **“Inexistencia de la Resolución del presunto contrato de compraventa por presunto incumplimiento del vendedor”**; y, como consecuencia, negar la pretensión de resolución del contrato de promesa de compraventa.

3.2. La pretensión subsidiaria de declaratoria de Nulidad Absoluta del Contrato Promesa de Compraventa.

² Si el Juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes.

Conforme a la primera pretensión subsidiaria contenida en la reforma de la demanda, se solicita que se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 12 de junio de 2018, entre Flaminio Ortiz Triana, como promitente vendedor y la señora Margareth Brigitte Ortiz Tovar, como promitente compradora por incumplimiento del requisito señalado en el numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil, es decir, por omisión en determinar la época en que se debería correr la Escritura Pública que perfeccionara la compraventa del bien objeto de negociación.

Según se narra en el hecho 4° de la reforma a la demanda (fls. 137 a 142 C1), la referida pretensión se apoya en el hecho que la estipulación del plazo o condición (fecha y hora ciertas) para el pago y firma de la escritura pública para perfeccionar el contrato de compraventa, quedó condicionado a la aprobación del crédito bancario, asegurando en el hecho 5° que la demandante cumplió con el pago de la primera suma pactada, haciendo entrega al promitente vendedor de la suma de 20 millones de pesos, en dinero en efectivo, el día 12 de junio de 2018, tal como consta en el mencionado contrato.

A términos del artículo 1740 del Código Civil, *“es nulo todo acto o contrato a que le falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes”*, precisando en el artículo 1746 Ejusdem, que las consecuencias que llevan la declaratoria de nulidad de un contrato, son las siguientes:

“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

“En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo”.

Pues bien, al referirse a la nulidad del contrato de promesa de venta por la ausencia de los requisitos para su validez, la jurisprudencia de la Corte, ha dicho:

“Hace dicho igualmente que el contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración en el futuro de otro contrato (contrato preparado), cuando los

interesados actualmente no quieren o no pueden realizarlo. No es la promesa de celebrar un contrato, asevera con razón la doctrina universal, un fin en sí misma considerada, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto.

“Expresa al punto Santos Briz que "El fin del contrato preliminar es una mayor seguridad del contrato futuro, en cuanto las partes, aplazando para un tiempo más remoto y quizá más oportuno 'gradu tardiori et premeditando' la conclusión del contrato definitivo, disminuyen la posibilidad de fraudes y engaños" ("Contratación Privada", página 106)...

“... Obvia consecuencia de la finalidad de la promesa, que es, se repite, la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente, es la de que la convención futura quede plenamente definida de antemano, pues sólo con tal definición las partes saben a qué se comprometen y se posibilita, por lo mismo, determinar o delimitar los derechos y las obligaciones que para ellas surgen de la promesa celebrada. De ahí que, según lo preceptúa el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 en su regla 4ª, la validez o eficacia de una promesa de contrato se subordine, entre otros requisitos, a que en ella "se determine de tal suerte el contrato (prometido), que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". Lo cual significa que, en el documento en el cual se plasma la promesa, deben quedar determinados, o por lo menos determinables, los elementos que son esenciales al contrato cuya celebración se promete...”³.

Por su parte, el artículo 1741 del mismo estatuto enseña que la nulidad absoluta es aquella producida por un objeto o causa ilícita o por la omisión de algún requisito o formalidad que la ley prescribe para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan o acuerdan. (Subrayado fuera del texto).

Dicho en otras palabras, las causales de nulidad absoluta son el objeto ilícito, la causa ilícita, la falta de solemnidades y la incapacidad absoluta.

Conviene precisar entonces, que en el sub lite, nos encontramos frente a una pretensión de nulidad absoluta, como bien lo plantea la demandante, dado que su petición se fundamenta en la ausencia del requisito señalado en el numeral 3º del artículo 1611, precitado.

³ CSJ, Casación Civil, Sentencia SC004-2015 del 14 de enero de 2015, Radicación No. 25843-31-03-001-2006-00256-01, Magistrado Ponente Dr. JESÚS VALL DE REUTÉN RUIZ.

La señora Juez de instancia, luego de un análisis cuidadoso al material probatorio obrante en el cartulario, con sentencia del 11 de febrero de 2021, contenida en el audio que obra en el cartulario (54), Acta Audiencia 373 -Sentencia- decidió declarar la nulidad absoluta del contrato promesa de compraventa que motiva el proceso, por considerar que se omitieron los requisitos como plazo, condiciones como el de la tradición del bien, por lo que no queda duda alguna para declarar de facto la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes (1:57:26).

Ante la declaratoria de nulidad absoluta del contrato por la señora Juez de instancia, la parte demandada alega en su escrito de impugnación que no está de acuerdo con la condena que impone cancelar a la demandante la suma de \$20.000.000.00, por cuanto nunca reconoció haberlos recibido, por tratarse de un contrato encaminado a demostrar la solvencia económica de la demandante Margareth Brigitte Ortiz Tovar, con el fin de que obtuviera un crédito preaprobado para la compra de vehículo automotor ante el Banco BBVA y, que al desestimarse la pretensión principal de la demanda, las demás pretensiones corren la misma suerte e incluso las pretensiones subsidiarias, razón por la cual mal se puede condenar al demandado Flaminio Ortiz Triana, por una presunta suma de dinero que según la demandante fue entregada como arras del negocio, lo cual no se logró probar, por cuanto en el proceso no existe ninguna prueba que demuestre que dicha suma fuera entregada por la demandante al demandado; que si dentro de la audiencia de conciliación manifestó que si a su hermano Otto Ariel Ortiz Triana, le habían entregado la supuesta suma de dinero de \$20.000.000.00, él estaría dispuesto a cancelar esa suma, solicitando un plazo de 8 meses para pagarlos, pero supeditado a que la demandante soportara con el respectivo recibo, letra, etc., pero que al no existir ningún tipo de documento que avalara la entrega del dinero o prueba sumaria que respalde dicho pago no puede ser condenado por simples suposiciones a pagar la supuesta suma de dinero.

Respecto de la manifestación relacionada con que el vendedor nunca recibió la suma de 20 millones que reclama la demandante como primera parte del pago del precio acordado, los argumentos que expone para sustentar tal afirmación resultan falaces y sin ningún respaldo legal ni probatorio, habida consideración que de acuerdo a lo plasmado en el numeral 1º de la cláusula segunda del contrato que motiva el proceso, la compradora Margareth Ortiz Tovar pagó la suma de \$20.000.000.00 al señor Flaminio Ortiz Triana a la firma del contrato, en dinero en efectivo, afirmación que se tiene por cierta mientras no se demuestre lo contrario.

Ha de tenerse en cuenta que al tenor del artículo 167, inciso primero del Código General del Proceso, *incumbe a las partes probar el*

Palacio de Justicia - Carrera 5ª No. 9 - 28 - Purificación - Tolima - Teléfono: 2280290

Email - j01cctopurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co

supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, lo que significa que es el demandado a quien le corresponde desvirtuar esta afirmación contenida en el contrato, pues de no ser así, sus alegaciones no pueden tener eco en el sub lite.

Es importante destacar que conforme al inciso cuarto del citado reglado, *los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba*.

Pues bien, contrario a lo alegado por el demandado, del contenido del audio que contiene el interrogatorio de parte absuelto por él que consta en el audio “Audiencia Inicial Parte 03), se infiere con claridad meridiana la enorme contradicción en lo alegado en la contestación de la demanda, el escrito de impugnación y lo aceptado por aquel en el interrogatorio, donde en algunos de sus apartes expone:

Al ser interrogado que clase de contrato firmó y para qué fecha? contestó:

“El contrato se hizo el 12 de julio del 2018 (minuto 0:06:11) y yo acepto que yo no hice la negociación más si firmé el contrato, lo firmé por 110 aceptando de que me había dado los 20 millones, pero ella a mí en ningún momento me los dio, se los dio fue a mi hermano y ella lo tiene muy claro (0:06:45)... yo fui a la notaría fui con mi hermano y fui con ella, pedí revisión de cámaras y ella a mí no me dio ni un peso, mi hermano se fue en la moto y ella en su carro y tengo entendido que la plata se la dio allá en la casa de la mamá pero ante los ojos de Dios a mi ella no me ha dado ni un peso”.

Explique qué clase de contrato firmó y en qué consistía ese contrato? dijo:

“Si el contrato consistía en la negociación de la casa ubicada en la Urbanización Los Pinos Manzana 4, casa 1, yo le vendía la casa a ella, pero vuelvo y le hago énfasis de que yo no hice la negociación yo autoricé a mi hermano y por esos en el contrato figura 110 millones y los 20 que ella le dio a mi hermano entonces ahí me di cuenta que la negociación la hizo en 135 millones porque como a los 15 días ella llamó a mi hermano y tuvieron discusión”.

Usted recuerda haber leído el contrato antes de firmarlo?, contestó:

“Si yo leí el contrato donde se decía que era por 110 y que ella me daba los 20 millones pero los 20 millones ella nunca me los dio a mí se los dio a mi hermano en la casa de los papás porque yo me quedé en la Notaría y me vine a pie y allá recibieron la plata.

Frente a la suscripción del contrato cuáles eran las cláusulas del mismo?, dijo:

“Ahí a mí me tocaría aceptar los 20 millones que ella le dio a mi hermano porque yo lo autorice, listo, acepto,...”

Preguntado si la autorización dada por usted a su hermano se dio de forma verbal o escrita? dijo:

“Fue verbal, pero los 20 millones se los dio fue a mi hermano no a mí”.

Interrogado sobre bajo qué condiciones de valor, ¿plazo y con qué persona se hizo esa negociación?, manifestó:

“No, doctora, se acordó lo que dice el contrato siempre los 110 (0:20:53) y lo de los 20 millones que le dio a mi hermano y que ella iba a hacer un crédito...”

“El valor del contrato fue por 110 mil (sic) y ahí figura que los 20 pero no hubo ninguna cláusula donde dijera que ella me lo iba a pagar a tal tiempo porque es que ahí dice en el contrato que ella iba a hacer un crédito y que cuando hiciera el crédito me terminaba de pagar (0:22:53) y yo duré esperándola...”

Preguntado en qué momento acordó con Margareth llevar a cabo este negocio jurídico? contestó:

“Cuando hicimos el contrato fue cuando hicimos la negociación”.

Usted fue consciente al momento de la suscripción de dicho contrato?

“Dra.... yo si soy consciente de que con ella, ya que mi hermano me dijo que había sido en 110 y que ella daba los 20 millones pero el momento que vinimos a hacer la escritura el 12 a la Notaría que registramos ella no me dio la plata, se la dio a mi hermano y hasta el sol de hoy no la he recibido, pero si me toca responder por esa suma yo lo hago”.

Frente a lo que usted ha manifestado en lo que tiene que ver con el dinero, para usted se dio cumplimiento inicial por parte de Margareth en la obligación de cancelar cierto valor? dijo:

“Si, por eso digo, los otros 90 millones que según el contrato me tenía que dar ella, nunca quedamos de que fecha, ni ella nunca me trajo la plata, ella quería era como al mes que yo le prestara era

la escritura de mi casa por eso ella no me dio cumplimiento a darme la plata (0:28:40).

Dígale al Despacho si usted tiene conocimiento acerca de contratos de compraventa de bienes inmuebles?

“Si doctora, yo tengo entendido por ejemplo en este caso, que quedó en 110 mil (sic) y que repito ella no me dio la plata pero yo respondo por ella, por eso yo le decía a ella arreglemos, deme una fecha, para yo devolverle su plata y ella dice que no que le tengo que dar no sé cuántos millones y yo tampoco puedo darle toda esa cantidad de planta porque no puedo”.

Preguntado por la apoderada de la demandante, porqué dice que ese negocio fue simulado? (0:39:09), dijo:

“Como yo no hice la negociación, la hizo fue mi hermano, pero yo no puedo negar, porque yo firme y la firma es mía, pero vuelvo y repito si ella está en condiciones de comprarme la casa pues entonces deme la plata y descontemos y me da el saldo de la plata y yo le entrego la casa”.

Cuando se firmó el contrato se pactó el precio ahí dice que le daba 20 millones y que el saldo de 90 millones se daría con un crédito hipotecario, usted cuando firmó sabía eso? manifestó:

“Si, yo sabía y está bien y los 20 millones que ella le dio a mi hermano si me toca responder yo respondo, pero lo del crédito hipotecario no porque acá dice que va a hacer un crédito mas no lo va a hacer con las escrituras de la casa. Consiga la plata y yo se le entrego todavía si quiere. Dígame y descuente y me da el saldo si está en capacidad”.

Porqué en la contestación dice que el préstamo era para adquirir un crédito de alta gama?, respondió:

“Porque ella dijo inicialmente hay yo quiero un carro nuevo, yo no sé qué, y después fue que negociamos la casa y se hizo el 12 de junio los papeles”.

Se extrae de lo anterior, con claridad meridiana, que el demandado acepta haber recibido la suma de los 20 millones de pesos como parte inicial del pago del precio del contrato, al punto que reconoce estar dispuesto a devolverlos, solo que pretende desviar la atención del sentenciador aduciendo que quien los recibió fue su hermano, olvidándose que por el simple hecho de haberlo autorizado para que ejecutara la negociación, según lo afirma, también estaba facultado para recibir dicho dinero, cosa distinta es que él no se lo haya

entregado, pues de ser cierta esta aseveración, no es la demandante quien debe responder por ellos, sino su hermano, pues aquella cumplió con el deber de pagarlos tal como se acordó en el contrato y, lo que se hace evidente es una coartada presumiblemente inventada por el demandado, en concurso con su hermano, para desconocer el recibo de aquel dinero, lo cual sin duda alguna los hace transitar en un punible por una presumible estafa, dado lo reiterado por Flaminio Ortiz al absolver su interrogatorio.

Es más, resulta poco creíble la afirmación que quien concretó la negociación fue su hermano, como lo reitera, pues según lo manifestado en algunos de los apartes del interrogatorio que absolviera el demandado, es contundente en señalar que fue él quien directamente hizo la negociación, pues sobre el particular concretamente afirma: “se acordó lo que dice el contrato”; “cuando hicimos el contrato fue cuando hicimos la negociación”; y, “después fue que negociamos la casa y se hizo el 12 de junio los papeles”.

Consecuente con lo anterior, los hechos alegados en la impugnación quedan sin ningún respaldo legal, pues las manifestaciones del demandado al absolver el interrogatorio los desvirtúan en su totalidad, sin que sea del caso analizar el restante material probatorio pues la confesión del demandado hecha en aquella audiencia, libera al Juzgado de tal deber, lo cual se trae como consecuencia que el demandado tenga que devolver a la demandante la citada suma de dinero, tal como lo entendió y señaló el A-Quo, razón de peso para que lo decidido en tal sentido se deba confirmar.

Tampoco es de recibo el argumento del inconforme en el sentido que al desestimarse la pretensión principal de la demanda, las demás pretensiones tampoco tienen cabida, por la potísima razón que la nulidad absoluta fue planteada como pretensión subsidiaria y, para el caso de marras tiene pleno respaldo, tomando en consideración que, como ha quedado dicho, el contrato promesa de compraventa que se aporta como base de la acción de nulidad, adolece del requisito exigido por el numeral 3º del artículo 1611 del Código Civil, por no contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, pues así lo reconoce el demandado al absolver el interrogatorio y se extrae igualmente del texto del documento que lo contiene.

Ahora como solo se ha hecho el pronunciamiento respecto de una de las excepciones de mérito propuestas por el demandado y que condujo al fracaso de la acción de resolución del contrato promesa de compraventa, es del caso decidir sobre las restantes, atendiendo que en el escrito de reforma integrada aquel manifestó que se ratificaba en las mismas, lo cual se hace en los siguientes términos:

En cuanto a la excepción de “Ausencia de la resolución acción resolutoria” (sic), no tiene cabida, toda vez que los argumentos que esgrime el demandado no tienen ningún soporte legal y, además, con la prosperidad de la excepción rotulada **“Inexistencia de la Resolución del presunto contrato de compraventa por presunto incumplimiento del vendedor”**, se hace inane un pronunciamiento sobre el particular, máxime cuando la misma se refiere a la pretensión resolutoria y no de nulidad que es la que estamos decidiendo.

Respecto de la “Mala fe por parte del accionante”, contrario a lo alegado por el excepcionante la mala fe se radica en él mismo quien fue quien utilizando maniobras que se pueden enmarcar dentro de un punible, como ha quedado dicho y, con argumentos falaces no permitió que se llevara a cabo la constitución de la hipoteca y, por tanto, el cumplimiento de lo allí pactado, estando probado además, que quien siempre actuó de buena fe para que se cumpliera lo pactado en la promesa, fue la compradora demandante, razón de peso para esta excepción no tenga cabida.

Finalmente, en lo que tiene que ver con el “Enriquecimiento sin causa”, de igual manera, conforme lo probado en el proceso, se logra inferir que es el demandado quien pretende enriquecerse ilícitamente con los recursos recibidos de la demandada, apoyándose en comportamientos que no son admisibles en este tipo de actuaciones, lo cual conduce al fracaso de esta otra excepción.

Por lo anterior, se deberá declarar probada la primera excepción de fondo propuesta por el demandado, rotulada “Inexistencia de la Resolución del presunto contrato de compraventa por presunto incumplimiento del vendedor” y, como consecuencia, se negará la pretensión de Resolución del Contrato y se declaran no probadas las restantes excepciones, por lo que habrá de adicionarse la sentencia impugnada en tal sentido y, se confirmará en todo lo demás, disponiendo la condena en costas de esta instancia a cargo del demandado-apelante.

IV DECISION

Como colofón de lo dicho se adicionará la sentencia en el sentido de declarar probada la primera excepción de fondo propuesta por el demandado, titulada “Inexistencia de la Resolución del presunto contrato de compraventa por presunto incumplimiento del vendedor”; se negará la pretensión de Resolución del Contrato; se declararán no probadas las excepciones de mérito denominadas “Ausencia de la acción resolutoria”, “Mala fe por parte del accionante” y “Enriquecimiento sin causa”; y se confirmará el fallo

en todo lo demás, imponiéndose la condena en costas de esta instancia a cargo del demandado-apelante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Purificación Tolima administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1º Modificar la sentencia de fecha once (11) de febrero de dos mil veintiuno (2021), proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de esta localidad dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato Promesa de Compraventa promovido por la señora Margareth Brigitte Ortiz Tovar contra Flaminio Ortiz Triana, con las siguientes decisiones:

- Declarar probada la excepción de fondo denominada “Inexistencia de la Resolución del presunto contrato de compraventa por presunto incumplimiento del vendedor”, propuesta por el demandado Flaminio Ortiz Triana, contra las pretensiones de la demanda, atendiendo lo considerado en la parte motiva de esta providencia.

- Denegar las pretensiones principales de la demanda de Resolución del Contrato Promesa de Compraventa de bien Inmueble, celebrado el 12 de junio de 2018 entre el vendedor Flaminio Ortiz Triana y la compradora Margareth Brigitte Ortiz Tovar, en consideración a lo analizado en precedencia.

- Declarar no probadas las excepciones de fondo planteadas por el demandado Flaminio Ortiz Triana, rotuladas “Ausencia de la acción resolutoria”, “Mala fe por parte del accionante” y “Enriquecimiento sin causa”, en razón a lo expuesto anteriormente.

2º Confirmar la sentencia impugnada en todo lo demás.

3º Condenar en costas de esta instancia al demandado-apelante Flaminio Ortiz Triana. Tásense.

4º Para que sean incluidas en la liquidación de costas de esta instancia, se fija la suma de \$500.000.00 como agencias en derecho. Líquidense por el Juzgado de primera instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

*Palacio de Justicia - Carrera 5ª No. 9 - 28 - Purificación - Tolima - Teléfono: 2280290
Email - j01cctopurificacion@cendoj.ramajudicial.gov.co*



ALVARO ALEXI DUSSAN CASTRILLON
Juez

Firmado Por:

Alvaro Alexi Dussan Castrillon

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Purificacion - Tolima

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: **96e2e714c4244bb47a880694f683f0b8158d2f282229cd65c73106c3d6e20e00d**

Documento generado en 14/02/2022 09:55:19 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>