

Proceso
Demandante:
Demandado:
Radicado:
Sentencia:

Resolución de contrato
Juan Martín Bravo Castaño
Martha Lucía Miranda Gaitán
760013103008-2022-00110-00
034



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado 760013103008-2022-00110-00

DEMANDANTE: JUAN MARTÍN BRAVO CASTAÑO

DEMANDADA: MARTHA LUCÍA MIRANDA GAITÁN

SENTENCIA N° 034

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN

Dictar sentencia de primera instancia en el asunto de referencia, donde la parte actora pretende que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el 26 de noviembre de 2021 y se le restituya las sumas pagadas por el inmueble objeto de compra.

II. DE LA DEMANDA

Conforme el libelo genitor formulado por el demandante y sus pretensiones se tiene que la misma admite el siguiente compendio:

El 26 de noviembre de 2021 entre las partes inmersas en el litigio se celebró un contrato de promesa de compraventa sobre los inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias N° 370-743803 y 370-743871 pertenecientes al Conjunto

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

Residencial Paseo de las Casas II, ubicado en la carrera 76 N° 16-156 de Santiago de Cali.

El precio de los inmuebles fue pactado en el referido contrato, esto es, la suma de \$430.000.000, pagaderos de la siguiente forma:

“A) La suma de Treinta Millones pesos MCT. (\$30.000.000.00) que fueron entregados en efectivo a la señora MARTHA LUCIA MIRANDA GAITAN a la firma del contrato de promesa de compraventa. B) la suma de Treinta Millones de pesos MCT. (\$30.000.000.00) que fueron entregados en efectivo el día tres (3) de diciembre de 2021 a las 9 p.m. en el inmueble que era objeto de venta y C) el saldo, es decir la suma de Trescientos Setenta Millones de pesos MCT. -(\$370.000.000.00), debían ser consignados a nombre de MARTHA LUCIA MIRANDA GAITAN en la cuenta de ahorros de Bancolombia Numero 30105131894, el día que se realizara el otorgamiento de la escritura pública correspondiente”.

Memora lo dispuesto por los contratantes en la cláusula décima de la promesa de compraventa referente a que en el evento de emerger diferencia entre el avalúo y peritaje realizado por el banco frente al valor de venta pactado por las partes no habría lugar a exigir el pago de la suma fijada como cláusula penal.

Seguidamente narra la forma en que hizo el pago inicial (\$60.000.000) y lo acontecido con el leasing habitacional solicitado ante el banco BBVA S.A., cuyo avalúo fue menor al precio pactado entre los contratantes, resultando imposible para el comprador conseguir el excedente del dinero para completar el precio de venta. Por lo anterior, le solicitó a la demandada la devolución de los \$60.000.000, sin embargo, pese a varios requerimientos le restituyó la suma de \$17.000.000, es decir, aplicó la cláusula penal convenida.

Conforme lo narrado solicita la resolución del contrato y la restitución del precio abonado.

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

De la contestación.

La demandada, a través de apoderado judicial contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones de la misma y en su lugar propuso como excepción de mérito la denominada “*conducta del demandante quien originó el incumplimiento*”, cuyo argumento principal radica en el incumplimiento por parte del comprador al haber desistido del negocio sin una justificación válida jurídicamente, además de la ambigüedad en la redacción de la cláusula décima realizada por el mismo demandante, lo cual deriva en una interpretación a favor del extremo pasivo de la litis.

III CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, aptitud para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión en la que los contendientes, se encuentran igualmente legitimados en la causa tanto por activa como por pasiva respectivamente, pues tanto demandante como demandada hacen parte del contrato de promesa de compraventa suscrito el 26 de noviembre de 2021, cuya resolución se pretende.

2. NATURALEZA DE LA PRETENSIÓN.

2.1. De la promesa de compraventa y sus características.

La promesa es un contrato preliminar que contiene una prestación de hacer consistente en llevar a cabo un negocio prometido que de no cumplirse acarrea efectos sancionatorios. Por ello, este tipo de contrato preparatorio debe contener unas bases claras que permitan la perfección o concreción del acuerdo negocial.

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

Es decir, la promesa es el mecanismo para arribar al contrato futuro, destacando que cada uno goza de autonomía e independencia, cuyas características son distintas, pues mientras la promesa tiene una vigencia transitoria, el negocio futuro es definitivo.

En ese sentido, este tipo de contrato debe dar a conocer de manera clara y expresa como se llevará a cabo el acuerdo negocial ulterior, esto es, las partes que deberán concurrir a la celebración, los bienes sobre los que recae el negocio jurídico, la contraprestación (si es del caso) y sobre todo la época de celebración de la convención, ya que sí y solo sí, con el lleno de estos requisitos es posible atender el carácter vinculante del contrato primigenio así como su validez (artículo 88 de la ley 153 de 1887).

Así lo ha señalado desde antaño la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 7 de marzo 2008, expediente 2001 06915 01, en los siguientes términos:

«La promesa comporta un verdadero contrato, o sea, un acuerdo dispositivo de intereses celebrado por dos o más sujetos para regular sus relaciones. Sentado lo anterior, es preciso aclarar la singularidad o especificidad estructural y funcional del contrato preliminar respecto del contrato definitivo prometido. Para comprender la relevancia de esta dicotomía, entre las peculiaridades más destacadas pueden señalarse las inherentes a la naturaleza, estructura, elementos, forma, función y efectos, de suyo diferente para cada contrato, conforme a su disciplina concreta e individualizada.

En tal sentido, la naturaleza del contrato preliminar es eminentemente transitoria, antecedente, preparatoria e instrumental del definitivo y en su estructura genética constitutiva.

El primer requisito esencial atañe a la precisión de los elementos esenciales del contrato prometido, de tal manera 'que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales' (art. 1611, C.C.)».

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

Para concluir, debe indicarse que resulta indispensable e indiscutible que la promesa además de determinar los bienes objeto del contrato prometido, debe contener un plazo o condición o ambos y la fijación de una época de realización del acuerdo negocial establecido previamente en ella para gozar de validez.

2.2. Requisitos de existencia y validez del contrato de promesa de compraventa.

La promesa de celebrar un contrato produce efectos cuando satisface los presupuestos generales (artículo 1502 del Código Civil) y los requisitos señalados expresamente en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, subrogado por el canon 1611 del Código Civil, estos son: 1) constar por escrito; 2) contener un plazo o condición o ambos para la celebración del contrato prometido; 3) determinación, es decir, que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o el cumplimiento de las formalidades legales.

Si la promesa no se ajusta a las exigencias allí reclamadas, resulta afectada de nulidad absoluta, pues cuando la norma expresa que *“no produce obligación alguna”* está haciendo referencia a dicha sanción, establecida además en el artículo 1741 del Código Civil, para aquellos actos o contratos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para su valor, en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las partes.

Cuando emerge la causal de invalidez, el juez puede declararla, incluso sin que alguna de las partes la solicitara, ya que así lo establece el precepto 1742 del Código Civil.

En consonancia con lo anterior los requisitos de las promesas son:

1. Determinación del objeto de la promesa de contrato.

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

Debe establecerse de tal manera que para perfeccionar el contrato final *“sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*. (ordinal 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887), por cuanto la promesa *“carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslaticia o constitutiva del derecho real de dominio y, por tanto, ‘no es título traslativo (...) acto de enajenación que genere obligaciones de dar”* (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 30 de julio de 2010, expediente 2005-00154-01).

2. Los bienes prometidos o el objeto material de la convención preparada.

La promesa debe determinar el bien prometido de tal manera que no pueda confundirse con ningún otro, sobre el particular la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 24 de junio de 2005, expresó:

“(...) cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro.

En suma, el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado. Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que en el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectucción del contrato”.

Entonces, se tiene que la determinación o especificación del bien prometido no debe quedar al arbitrio o discrecionalidad de los contratantes, pues lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales.

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

3.Época del contrato prometido.

El numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil exige la estipulación de una modalidad que fije la época de celebración del negocio futuro, al prescribir que *“la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”*.

Para el señalamiento de la época de celebración del contrato prometido, las partes pueden valerse de un plazo, entendido como el momento de cumplimiento de la obligación o una condición, que se trata de un acontecimiento futuro que puede suceder o no. Por tanto, si se pacta un plazo su exigibilidad emerge del vencimiento de este, y si hay condición, su nacimiento se contrae a la realización del acontecimiento. En todo caso, las partes deben establecer sin incertidumbre la época en que se celebrará el negocio ulterior.

Una vez memoradas las características que debe reunir todo contrato de promesa nos enfocaremos a estudiar la acción invocada por el demandante consistente en la resolución de contrato.

2.3. Resolución de contrato.

Según la literatura especializada, la Resolución es el término genérico usado para indicar la disolución de un contrato por causas posteriores a su formación, mientras que la resolución por mutuo disentimiento de las partes toma el nombre de resciliación.

Sobre el tema, brevemente señalaremos que la jurisprudencia ha destacado en forma sostenida lo siguiente:

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución que por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

(...) lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contraatacante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor”¹

Sin embargo, en la providencia SC 1662-2019 la Corte Suprema de Justicia realizó una corrección doctrinaria frente a los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, para precisar que ante el incumplimiento recíproco y simultáneo de las obligaciones pactadas por los contratantes cualquiera de ellos puede demandar la resolución del negocio jurídico, **pero sin indemnización de perjuicios**, en otras palabras, devolver las cosas a su estado inicial.

3. PROBLEMA JURÍDICO.

El problema jurídico que surge en el presente asunto está encaminado a establecer si en efecto se configuran los presupuestos de la acción resolutoria que son: a) Que el contrato sea válido previo a su existencia, b) que el

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia de 20 de abril de 2.018, M. P., Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Rad SC 1209-2018

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió, y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado o exista una causa que lo exonere del cumplimiento.

4. CASO CONCRETO.

Las pretensiones de la demanda se encaminan a la resolución del contrato de promesa de compraventa de dos inmuebles pertenecientes al Conjunto Residencial Paseo de las Casas II, ubicado en la carrera 76 N° 16-156 de Santiago de Cali con la consecuente restitución de los dineros entregados por el comprador.

Con el libelo inicial se acude a la figura de la resolución de contrato aduciendo una ejecución abusiva de la cláusula penal por parte de la vendedora quien, pese a los requerimientos, únicamente retornó la suma de \$17.000.000 de los \$60.000.000 pagados anteladamente.

Bajo el anterior presupuesto fáctico se tiene entonces que en aquellos compromisos donde las partes deben ejecutar de forma simultánea sus obligaciones, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, debe asumir una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, pues ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado mientras el otro no cumpla o se allane a cumplir lo acordado. Excepto ambos contratantes se hallen en mora de ejecutar sus obligaciones, siendo precisamente este tema del que se ocupó la Corte Suprema de Justicia en el año 2019.

Teniendo en cuenta lo anterior, de entrada debe indicarse que las pretensiones devienen imprósperas ya que el artículo 1546 del Código Civil regulativo de los casos de incumplimiento de parte o de las partes de las obligaciones de un

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

contrato bilateral, es decir, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes o de ambas prevé como solución, por un lado, el cumplimiento forzado o su extinción.

Por tanto, la acción resolutoria sólo es predicable en virtud del incumplimiento unilateral concediendo la indemnización de perjuicios al contratante cumplido o el mutuo incumplimiento sin posibilidad de solicitar indemnización alguna siempre y cuando se encuentren pendientes por ejecutar algunas o todas las obligaciones convenidas y que los contratantes no lo hayan dado por extinto el acuerdo negocial, caso que no se atisba en el presente asunto por lo siguiente:

- a) El contrato de promesa tenía como obligaciones para el comprador las siguientes:
 - Pagar la suma de Treinta Millones de pesos (\$30.000.000.00) a la firma del contrato de promesa de compraventa.
 - Pagar la suma de Treinta Millones de pesos (\$30.000.000.00) el tres (3) de diciembre de 2021 a las 9 p.m. en el inmueble que era objeto de venta.
 - El saldo, es decir la suma de Trescientos Setenta Millones de pesos (\$370.000.000.00), debían ser consignados en la cuenta de ahorros Bancolombia Numero 30105131894 a nombre de la vendedora el día de suscripción de la escritura pública de compraventa.

De las anteriores obligaciones se tiene el cumplimiento de las dos primeras, es decir, el pago de \$60.000.000, conforme lo asentido por las partes dentro de la litis, sin embargo, no pudieron llevarse a cabo los débitos adicionales del contrato por el desistimiento manifestado por el mismo demandante quien no pudo cumplir con el pago acordado por ellas y en su lugar dio por terminado el acuerdo negocial, tal como lo manifestó en la demanda y las cartas remitidas a la vendedora suscritas el 22 de diciembre de 2021 y 17 de enero de 2022.

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

b) La compradora tenía como obligación transferir el dominio del inmueble objeto de venta *“libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de ley. También se obliga a entregar el paz y salvo de pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa”*, acudir a la notaría acordada para suscribir el contrato prometido y efectuar la entrega del inmueble treinta días después de la firma del documento público, ya que así se pactó en las cláusulas tercera y octava del contrato de promesa.

Las anteriores obligaciones quedaron sin manera de cumplirlas por el desistimiento previo a la suscripción de la escritura pública de compraventa que hiciera el comprador y aquí demandante, relevando así a la vendedora acatar los débitos a ella impuestos, es decir, no se le puede endilgar un incumplimiento a las obligaciones pactadas en el contrato de promesa, pues como quedó demostrado a través de los documentos aportados al plenario, el comprador desistió del negocio jurídico y fue asentido por la vendedora al momento de exigir la cláusula penal. Frente a ello debemos traer a colación lo indicado por Messineo quien señala que *“el desistimiento “es un poder ius penitendi de cada una de las partes; es el medio para disolver la relación nacida del contrato, por la sola voluntad e iniciativa de una de ellas, sin necesidad de demanda judicial ni de juicio; basta que el que desiste comunique a la contraparte su decisión”*².

Es decir, se engendró un desistimiento que per se es la extinción del contrato por efecto de la voluntad de una de las partes en el ejercicio de su autonomía negocial, pues, *“análogamente, el legislador o, las partes, ceñidas a la ley, ética, corrección, probidad, lealtad, buena fe, función, utilidad y relatividad del derecho, en ejercicio de su libertad contractual, pueden disponer la terminación unilateral del contrato”* (Corte suprema de justicia, sala de casación civil, sentencia del 30 de

² Fernando Canosa Torrado en su libro *“La resolución de los contratos, incumplimiento y mutuo disenso”*, séptima edición, editorial Ediciones Doctrina y Ley, página 53

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

agosto de 2011, expediente 11001-3103-012-1999-01957-01), tal como acontece en el presente asunto en el que las partes acordaron la facultad de terminar el contrato de manera unilateral, es decir, deviene de un acuerdo entre los negociantes.

Lo anterior se refleja en dos comunicaciones -22 de diciembre de 2021 y 17 de enero de 2022 dirigidas a la vendedora en las que el demandante le informa que desiste del acuerdo negocial y a la vez le requiere para devolver los \$60.000.000 pagados como precio del inmueble.

Lo anterior quedó ratificado en el interrogatorio de parte al extremo activo quien indicó:

“He reiterado que la cláusula la construimos en conjunto donde ella le hizo modificaciones y demás, por supuesto ella plantea un borrador y yo planteé esta cláusula y la señora Martha Lucía le hizo modificaciones a esta cláusula...esto fue construido entre los dos, esto no fue construido para mí y para ella, entonces... yo podía desistir y para eso quedó esta cláusula”.

Por su parte la demandada indicó en su interrogatorio ante la pregunta: *“cuando usted le devuelve los \$17.000.000 queda terminado el contrato de promesa de compra venta?”,* respondió que sí, de manera que, dicho acuerdo quedó desecho.

Ahora, lo que pretende el actor es que a través de un proceso de resolución de contrato -donde no se evidencia el cumplimiento de los presupuestos para su declaración-, se le retorne un dinero pagado como parte del precio del inmueble objeto de venta, más no solicita una resolución por un incumplimiento involuntario o la excesiva onerosidad de la prestación pactada en el contrato de promesa, que dicho sea de paso, no existe, pues el demandante manifestó su desistimiento antes de la llegada del plazo de suscripción del documento público de venta y la vendedora decidió retornar parte del dinero entregado

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

pero descontando lo correspondiente a la cláusula penal pactada por ellos al considerar que la causa de terminación aducida por el comprador no se acompasaba con la situación descrita en la cláusula décima de la promesa, pues para ella, según su declaración, el comprador tuvo los medios para honrar las obligaciones de la promesa de compraventa. De manera que al darse las anteriores situaciones de desistimiento trajo consigo la aniquilación del contrato sin que exista asomo de pendencia de las obligaciones contraídas por las partes, pues los mismos promitentes lo terminaron por su propia voluntad.

Además, las cláusulas resolutorias expresas, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, por lo general conciernen al incumplimiento de obligaciones precisas y confieren a la parte cumplida o presta al cumplimiento el derecho para terminarlo por decisión autónoma, sin embargo, la cláusula resolutoria también podrá referirse a hipótesis diferentes al incumplimiento, como acontece en esta litis.

Cosa distinta es la exigencia del retorno del dinero entregado por el demandante a la demandada, lo cual no es presupuesto para demandar la resolución del contrato cuando no se atisba incumplimiento del extremo pasivo en lo que concierne a las obligaciones convenidas por los contratantes en la promesa de compra venta para perfeccionar un contrato futuro, pues como se tiene claramente establecido el promitente comprador decidió desistir del negocio porque no logró obtener la totalidad del dinero para efectuar la compra, además las obligaciones de los contratantes quedaron fulminadas al momento de terminar el contrato de promesa por manifestación expresa del comprador y aceptación tácita a través del cobro de la cláusula penal por parte de la vendedora, pues la mentada cláusula décima ni siquiera es una carga u obligación impuesta para alguno de ellos sino una especie de “prohibición” o exoneración de pagar una suma de dinero.

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

Por tanto, como se dijo líneas atrás, este operador judicial no halla cumplidos los presupuestos para demandar la resolución del contrato, específicamente porque el polo pasivo de la litis no incumplió las obligaciones estipuladas para ella, es más, ni siquiera pudieron concretarse dado la terminación anticipada del acuerdo por parte del comprador; además, cumplimiento y terminación son distintos; aquél, no queda al simple arbitrio o mera voluntad de una parte, la última se produce por decisión unilateral de una u otra sin afectar las obligaciones cumplidas.

Y es que “Previamente al fin del plazo, nada obsta a las partes terminar el contrato, ya por recíproco consenso (mutuo disenso, acuerdo extintivo), ora unilateralmente en los casos legales, contractuales o, por advenimiento de la condición resolutoria expresa en virtud de incumplimiento grave e insalvable cuando estipulan cláusula resolutoria. En efecto, nada impide a las partes, pactar la terminación unilateral anticipada de un contrato a término definido, pero en ausencia de estipulación o previsión legal, están obligadas por el plazo y deben cumplirlo” (Corte suprema de justicia, sala de casación civil, sentencia del 30 de agosto de 2011, expediente 11001-3103-012-1999-01957-01).

Teniendo en cuenta el anterior aparte jurisprudencial, tampoco podríamos acudir a la terminación del contrato por mutuo disenso en aras de dar una solución a este conflicto porque no se evidencian cumplidos los presupuestos para su declaración, esto es, el incumplimiento recíproco y el ánimo indubitable de darlo por terminado, ya que no hubo inobservancia por parte de la contratante demandada en las obligaciones propias que a ella le concernía y en últimas el demandante tampoco incumplió las obligaciones venideras porque desistió previamente del negocio.

Aunado a que la demandada en el interrogatorio adujo que había cobrado la cláusula penal porque en su entender tenía derecho a ello dado el incumplimiento del comprador. De manera que, sin desconocer que el contrato

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

es ley para las partes, la resolución contractual no deviene en el mecanismo idóneo para solicitar el reintegro de parte del precio que se tuvo como cláusula penal por el presunto incumplimiento del comprador. Por lo tanto, todas las controversias atinentes a la eficacia de estas estipulaciones o el ejercicio de la prerrogativa legal o contractual, legitiman a las partes para acudir a los jueces competentes, a quienes corresponde su conocimiento y decisión definitiva, lo cual, en el preciso asunto no fue objeto de debate ni reproche por parte del demandante.

Bajo ese entendido, han de negarse las pretensiones de la demanda ya que lo solicitado no se acompasa a la figura de la resolución de los contratos, correspondiéndole al actor acudir a otros mecanismos legales para obtener el recaudo de los dineros que considera debe restituírsele; por tanto, la excepción que observa emergente este fallador y que debe declararse de oficio conforme lo dispone el artículo 282 del estatuto de los ritos civiles es el incumplimiento de los presupuestos para declarar la resolución del contrato.

5. LOS ALEGATOS

En las consideraciones de esta sentencia se responde a cada argumento planteado por los apoderados de las partes; señala que el mandatario judicial de la actora se ratifica en cada fundamento fáctico y jurídico expuesto en la demanda e insiste en que debe condenarse a la demanda restituir la suma de \$43.000.000.

Por su parte, el extremo pasivo de la litis, ratifica su posición respecto del incumplimiento de obligaciones proveniente del demandante recalcando por ello la posibilidad de haber exigido la cláusula penal.

Proceso	Resolución de contrato
Demandante:	Juan Martín Bravo Castaño
Demandado:	Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado:	760013103008-2022-00110-00
Sentencia:	034

Así las cosas, sentados los alegatos de las partes se señala que se estudiaron y decantaron en el discurrir de la providencia para decidir negar las pretensiones del escrito inaugural.

6. CONCLUSIÓN.

Para finalizar y como quiera que por disposición normativa del Código General del Proceso es un deber del Juez calificar la conducta procesal de las partes a fin de establecer si hay lugar a deducir indicios de ella, encuentra este operador judicial que todas actuaron con lealtad, probidad y buena fe porque acudieron al llamado que les hizo este operador judicial a cada una de las audiencias programadas y se pudieron desarrollar cada una de las etapas previstas para el trámite del proceso sin que hubiese habido dilación o entorpecimiento de las mismas por alguno de los extremos del litigio.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO. - DECLARAR de oficio probada la excepción de incumplimiento de los presupuestos sustanciales para la prosperidad de la resolución del contrato por incumplimiento unilateral.

SEGUNDO: EN CONSECUENCIA de lo anterior, se deniegan las pretensiones de la demanda.

TERCERA: CONDENAR en costas al demandante en favor de la demandada. LIQUIDENSE conforme lo dispone el artículo 366 del CGP. Se fijan como agencias en derecho la suma correspondiente a \$3.900.000.00 Mcte.

Proceso Resolución de contrato
Demandante: Juan Martín Bravo Castaño
Demandado: Martha Lucía Miranda Gaitán
Radicado: 760013103008-2022-00110-00
Sentencia: 034

CUARTO: Cancelar las medidas cautelares decretadas en el presente proceso

QUINTO: Ejecutoriada la presente sentencia procédase al archivo de las diligencias.

NOTIFIQUESE
LEONARDO LENIS
JUEZ
760013103008-2022-00110-00