

Tribunal Superior de Santa Marta



Sala Cuarta de Decisión Civil - Familia

Santa Marta, cinco (5) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Rad. 47.189.31.03.001.2019.00135.01 (Folio 055 Tomo X)

Magistrada Ponente:
TULIA CRISTINA ROJAS ASMAR

ACTA No. 034

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida el veintinueve (29) de octubre de la pasada anualidad, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga, dentro del proceso declarativo de resolución de contrato promovido por la Sociedad Promotora Costa Verde S.A.S. contra Gabriel Moscarella Torrijos.

La mencionada persona jurídica, actuando a través de apoderado judicial, demandó a don Gabriel Moscarella Torrijos, deprecando que se declare el incumplimiento y por ende la

resolución del contrato de promesa de compraventa del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 222-46202 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga, y se condene al enjuiciado a devolver el dinero entregado en calidad de arras confirmatorias, dobladas, y a pagar la cláusula penal, con los respectivos intereses moratorios sobre cada una de esas cifras, así como la indemnización de los perjuicios que se llegaren a probar, con la consecuente condena en costas.

Fundamenta sus pretensiones en que el siete (7) de marzo de dos mil diecinueve (2019), los ahora contendores procesales suscribieron promesa de compraventa sobre el referido bien, estableciendo objeto, precio, forma de pago, fecha de firma de escritura y entrega material *“entre otras cláusulas de relevancia para las partes”*, en virtud de la cual cumplió con el pago de quinientos cincuenta millones de pesos (\$550'000.000) como arras confirmatorias.

Narra que, llegado el día previsto para perfeccionar el convenio prometido, comparecieron ambos contratantes, pero el promitente vendedor no realizó el otorgamiento de la escritura pública, incumpliendo con ello las cláusulas tercera, sexta y séptima del contrato, ya que sin mediar ningún otro sí para prorrogar el plazo, solicitó por escrito la renegociación de las condiciones de la venta prometida, como fundamento de su negativa a firmar aquélla.

Repartido el asunto, correspondió al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga, que luego de haberse subsanado las falencias advertidas en auto del trece (13) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), lo admitió el día diecinueve (19) de las mismas calendas, en el que además ordenó la caución de rigor previa a la orden de inscripción de la demanda y la notificación y traslado al convocado a juicio, quien, una vez notificado personalmente, a través de un profesional del derecho presentó recurso de reposición contra el auto admisorio y formuló excepciones previas, ambos denegados en oportunidad, y, finalmente, contestó el libelo, oponiéndose a las pretensiones,

alegando que, en virtud del incumplimiento mutuo de las obligaciones contractuales, debería sentenciarse la resolución del contrato por mutuo disenso, con la exclusiva restitución del dinero recibido, sin indemnización ni pago alguno, apuntalado en la teoría de la “purga de la mora”, arguyendo además que la promesa está viciada por dolo de la promitente compradora en la redacción de algunas cláusulas que calificó de “*leoninas*”, “*ilegales e injustas*”, como la que atañe a la calidad de cuerpo cierto del bien que se prometió enajenar, la forma de pago del saldo del precio y la restricción de su autonomía negocial en los sectores de Cordobita y Papare.

Cumplido con el traslado de las excepciones, el veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veinte (2020), se celebró la audiencia inicial, durante la cual se recepcionaron los interrogatorios de parte, se decretaron las pruebas y se convocó para la audiencia de instrucción y juzgamiento.

LA SENTENCIA APELADA

Al terminar la referida diligencia, se declararon imprósperas las excepciones, y por tanto, incumplido el contrato por el enjuiciado, a quien condenó a la devolución de las arras confirmatorias indexadas y el pago de la cláusula penal en el plazo de diez (10) días, corriendo luego intereses moratorios legales, al igual que en costas, negando la indemnización de perjuicios deprecada por la actora.

La Jueza Primera Civil del Circuito de Ciénaga, basada en el análisis de las pruebas testimoniales y documentales a su disposición, con apoyo en jurisprudencia, concluyó que la demandante demostró haber honrado los compromisos adquiridos en el acto preparatorio, no así el encartado, quien además de no haber suscrito la escritura pública que perfeccionara la compraventa prometida argumentando la necesidad de replantear dos de sus aspectos, enajenó posteriormente el inmueble objeto de la negociación.

LA IMPUGNACIÓN

Tempestivamente, el extremo pasivo interpuso recurso de apelación contra esa determinación, sosteniendo que la sentencia mil doscientos nueve (1209) de dos mil dieciocho (2018), posterior al pronunciamiento citado por la *a quo*, “*dice claramente que no hay lugar a interpretación por parte del sensor (sic) cuando el incumplimiento esta (sic) dado*” y en este caso quedó demostrado que la Promotora Costa Verde S.A.S. no cumplió con el primero de los pagos pactados en la promesa de compraventa, que debía hacerse al día siguiente de la suscripción de ésta, ya que según la certificación bancaria que reposa en el expediente, ningún dinero ingresó a la cuenta del señor Moscarella proveniente del Banco de Bogotá de Panamá, concluyendo que cualquier incumplimiento, por mínimo que sea, ocasiona el mutuo disenso, según la providencia que invoca.

Concedida la alzada, fue ordenada la remisión del legajo a esta Colegiatura.

ACTUACIÓN DEL TRIBUNAL

Llegada la actuación a este Tribunal, fue admitida la apelación el veinticinco (25) de noviembre postrero, en proveído que ordenó el traslado para sustentar en la forma prevista por el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, durante el cual el alzante desarrolló los reparos concretos, planteando que el primer abono al precio del objeto provino de un tercero en fecha distinta de la estipulada, que la promotora de la causa se abstuvo de demostrar la existencia de recursos para sufragar la cancelación del saldo pendiente del precio en la fecha prevista para la compraventa, por lo cual la Jueza de primer grado debió declarar el mutuo disenso, con la única consecuencia de las restituciones mutuas, sin ordenar pago de indemnizaciones ni cláusulas. Adicionalmente, presentó para “*consideración, estudio y decisión final nuestras argumentaciones expresadas en nuestra contestación de la demanda*”, pregonando que la promesa de compraventa está viciada, porque incluyó términos cuyo alcance real desconocía el promitente vendedor y cláusulas

que incluyen prohibición ilegal de despliegue de actividades comerciales, amén de haber desconocido las modificaciones propuestas por el señor Moscarella Torrijos, quien sí acudió a la Notaría seleccionada en la fecha y hora previstos para firmar la compraventa.

El extremo activo describió el traslado, deprecando la confirmación del proveído venido en alzada, al no estar llamados a prosperar los argumentos de la apelación, porque el opositor no precisó en qué consisten los presuntos vicios de dolo y error, que éste sería de derecho, y por tanto sin virtualidad de afectar la validez del contrato, que el pago del resto del precio estaba previsto para la fecha de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, evento que no se cumplió, a pesar de lo cual milita en el expediente certificación bancaria sobre el saldo disponible en la cuenta bancaria de la demandante, en cuantía suficiente para cubrir el referido importe; y, que el desembolso efectuado el ocho (8) de marzo de dos mil diecinueve (2019) fue devuelto por causas no imputables al remitente, quien fue diligente en reprogramar el mismo, que cursó con éxito según lo reflejan las comunicaciones cruzadas entre el promitente vendedor y la promitente compradora.

Al no percatar la configuración de ninguna causa que pueda invalidar lo actuado, se pasa a desatar el recurso, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

En materia de reglamentación sobre actividad contractual, no fue ajeno el Legislador a la posibilidad de que alguno de los extremos negociales se abstuviera de honrar la palabra empeñada y los compromisos adquiridos, y por eso previó en el artículo 1546 del Código Civil que:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Frente al asunto que ahora ocupa la atención de la Sala, la Promotora Costa Verde S.A.S. solicita la resolución del contrato de promesa de compraventa de inmueble celebrado el siete (7) de marzo de dos mil diecinueve (2019) con el señor Gabriel Moscarella Torrijos, aduciendo que éste lo incumplió porque no perfeccionó el contrato prometido, a pesar de haber concurrido el día y la hora previstos, al lugar pactado para tal efecto, deprecando además de la restitución de lo pagado a título de arras confirmatorias, que se condene a dicho señor a cumplir con la cláusula penal, así como a indemnizarle los perjuicios que su omisión causó.

El proveído confutado, amén de declarar no probados los medios exceptivos formulados por el extremo pasivo, accedió a los mentados pedimentos, con excepción del indemnizatorio, lo cual fue reprochado por el encartado, en síntesis, porque se desatendieron los lineamientos jurisprudenciales fijados por el Órgano de Cierre de la Especialidad Civil, en la sentencia mil doscientos nueve (1209) de dos mil dieciocho (2018), pues, en su criterio, está demostrado que Costa Verde fue quien primero incumplió lo acordado, ya que no hizo en la fecha indicada el primer abono al precio, ni tampoco demostró la disponibilidad de dineros para cubrir el saldo pendiente a la fecha prevista para perfeccionar la compraventa.

Al respecto, sea lo primero advertir que, la recta inteligencia del pronunciamiento invocado por el alzante de ninguna manera proclama que, ante cualquier incumplimiento de uno de los contratantes, el otro queda automáticamente liberado de respetar lo pactado, sin que le sea permitido al administrador de justicia ninguna elucubración adicional. Por el contrario, en el contexto de la sentencia SC1209-2018, proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia el veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018), dentro del proceso con

radicación No. 11001-31-03-025-2004-00602-01, de la que fungió como Ponente el Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, precisa esa Corporación que

“En tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.”

Empero, posteriormente la misma providencia, respecto de las distintas modalidades de incumplimiento y en punto de los efectos del denominado “cumplimiento tardío”, esa Colegiatura, citando el precedente sentado en Sentencia No. 081, del veintiuno (21) de septiembre de mil novecientos noventa y ocho (1998), al interior del proceso con radicación No. 4844, del que fue Ponente el Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles, puntualizó que

“... esta Corporación no le ha negado al cumplimiento tardío, el efecto resolutorio previsto en el artículo 1546 del Código Civil, pues al respecto ha dicho que ‘... independientemente de la fuente legal o convencional que tenga, la resolución no puede ser declarada en sede judicial, sino en la medida en que sea rendida prueba concluyente, de esa situación de hecho antijurídica que es el incumplimiento el que, por principio, se produce ante cualquier desajuste entre la

prestación debida y la conducta desplegada por el obligado, desajuste que a su vez puede darse bajo una cualquiera de las tres modalidades que con el propósito de definir las causas posibles que dan lugar al resarcimiento de perjuicios en el ámbito contractual, describe el artículo 1613 del Código Civil, refiriéndose al incumplimiento propio o absoluto, al cumplimiento imperfecto que también suele denominarse ‘incumplimiento impropio’ y en fin, al cumplimiento tardío o realizado por fuera de la época oportuna’ (Casación del 26 de enero de 1994). Esto es, que atendiendo autorizados criterios que conjugan acertadamente el efecto particularmente vinculante de los contratos con el interés que en ellos depositan los contratantes, debe inferirse que el cumplimiento tardío de la prestación no ataja la acción resolutoria cuando el plazo pactado es esencial al negocio, o su incumplimiento apareja la frustración del fin práctico perseguido por ellos, o, en general, cuando surja para el afectado un interés justificado en su aniquilación, pues de no ser así se propiciarían enojosas injusticias y se prohiaría el abuso del derecho de los contratantes morosos.

*En consecuencia, (...) lo cierto es que imperativos de justicia y de repulsión al abuso del derecho, llevarían de cualquier modo a considerar que cuando el plazo pactado es esencial al negocio, o cuando su infracción acarrea la decadencia del fin práctico perseguido por las partes, o, en general, cuando surja para el afectado un razonable interés en la resolución del mismo, el cumplimiento retardado no puede enervar la acción resolutoria, **a menos claro está, que éste lo hubiese consentido o tolerado.**» (Negrillas de la Colegiatura en cita).*

Nótese pues que la censura incurre en un evidente dislate, ya que atribuye a la jurisprudencia en cita un alcance interpretativo que deviene contradictorio con su propio contenido. En efecto, el profesional del derecho, basado exclusivamente en la parte inicial del acápite considerativo de aquel fallo, afirma que el administrador de justicia que encuentra probado el incumplimiento de uno de los contratantes debe declarar de plano la inviabilidad de la acción resolutoria, arguyendo que “no hay lugar a interpretación por

parte del censor cuando el incumplimiento está dado”, por lo que reclama que se decrete la inviabilidad de la acción resolutoria; empero, lo cierto es que, sin desconocer que, en tratándose de obligaciones escalonadas, el contratante que primero deshonra su palabra libera a la otra de hacerlo, más adelante, ese mismo pronunciamiento prohija la excepción a esa regla, cuando permite tener por cumplida la prestación satisfecha de manera tardía en caso de consentir o tolerar el retraso respecto de alguna de ellas.

En cuanto al particular, debe precisarse que en este asunto, está debidamente acreditado con el extracto de la cuenta No. 100-56-16600 en el Banco de Bogotá de Panamá, a nombre de Leinster Gardens Assets, que reposa a folio 40 (hoja No. 49 del documento en formato PDF rotulado “Proceso Costa Verde Parte 1”) que la promitente compradora desplegó los actos necesarios para cumplir con la primera cuota del precio, pues allí aparecen dos giros del ocho (8) de marzo de dos mil diecinueve (2019), el primero, por concepto de “primer pago lote”, en cuantía de sesenta y cuatro mil ciento treinta dólares (USD\$ 64.130), que convertidos según la tasa de cambio vigente para tales calendas, que era de tres mil ciento veinte pesos con cuatro centavos (\$3.120,04), arroja un total de doscientos millones ochenta y ocho mil ciento sesenta y cinco pesos con veinte centavos (\$200'088.165,20), que no sólo satisface, sino que supera el valor mínimo del pago parcial acordado.

Con el mismo documento, queda demostrado que el veintiséis (26) de marzo de dos mil diecinueve (2019), esos dineros fueron reingresados por concepto de “ALCANCE DE DEVOLUCION DE TSF. ENV. A/F GABRIEL MOSCARELLA ICB-1540661”. No obstante, no fue posible esclarecer el motivo de esa restitución, porque a pesar de que la Jueza de primer grado, solicitó a Bancolombia certificación en tal sentido, dicha entidad financiera se limitó a dejar constancia de que no hubo ingresos de dinero durante el mes de marzo de dos mil diecinueve (2019) en la cuenta que el señor Moscarella Torrijos tiene en esa entidad (hoja 128 del archivo en formato PDF rotulado “Proceso

Costa Verde Parte 2”, por lo que no puede afirmarse que sea atribuible a Promotora Costa Verde S.A.S.

De otro lado, a folios 43 y 44 ejusdem, aparecen dos transacciones, cada una por cien millones de pesos (\$100'000.000), con destino a la cuenta bancaria del señor Moscarella Torrijos, que éste, durante el interrogatorio al que lo sometió la *a quo* reconoció haber recibido, aserto que se compadece con el cruce de comunicaciones vía correo electrónico entre el aquí demandado y el representante legal de la demandante, adiadas veintidós (22) de marzo de dos mil diecinueve (2019), respecto de los comprobantes de pago de los doscientos millones de pesos (\$200'000.000) por concepto del primer pago parcial (fl.46 *ibídem*) y los del segundo abono (fl.47 *idem*).

Es decir, la promitente compradora demostró haber enviado el dinero en la fecha prevista en la promesa de compraventa de inmueble, pero su contraparte no probó que la causa de la falta de materialización de la referida remesa sea atribuible al actuar u omisión de aquélla, la cual sí se preocupó por el éxito final de la transacción, al punto que procedió a repetirla en dos operaciones separadas, con aquiescencia del señor Moscarella Torrijos, según consta en las mencionadas comunicaciones vía correo electrónico. Así las cosas, como el plazo incumplido no era esencial al negocio ni acarreaba la desaparición del fin práctico buscado por los contratantes, al quedar comprobado que Gabriel Moscarella Torrijos aceptó la satisfacción tardía del anticipo del precio, ese retardo perdió la virtualidad de enervar la acción resolutoria impetrada en su contra.

En nada afecta la circunstancia de que el giro inicial no haya provenido directamente de una cuenta bancaria a nombre de la Promotora Costa Verde S.A.S., porque el pago proveniente de terceros está permitido expresamente por la Ley Sustantiva Civil, en su artículo 1630, aun a pesar de la voluntad renuente tanto del deudor como del acreedor, lo que contrarresta el reparo atinente a la falta de identidad entre el girador de los mentados dineros y la promitente compradora.

Pero es que, además, la giradora Leinster Gardners Assets es una empresa con interés directo en el giro de los negocios de la demandante, por ser dueña del ciento por ciento (100%) de las acciones de la sociedad demandante, a través de su subsidiaria Uxlam Assets Corp, según la certificación visible a folio 42 del Cuaderno Principal (hoja No. 51 del documento en formato PDF rotulado “Proceso Costa Verde Parte 1”), documento que, amén de no haberse tachado de falso en la oportunidad legal, fue tenido como prueba en la audiencia inicial celebrada el veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veinte (2020), decisión que no fue recurrida.

En otros términos, desapareció la facultad para oponerse a la resolución deprecada por la accionante, como contratante cumplida, porque con su consentimiento fue ejecutada la prestación echada en falta, no obstante que se verificó tardíamente.

Dicha interversión, esto es, pasar de poseer potestad enervante de la resolución con base en el incumplimiento de su contraparte a estar desprovisto de ella, tiene su razón de ser en el consentimiento que expresó Gabriel Moscarella Torrijos al haber recibido en fecha distinta de la pactada la primera cuota del precio, al punto que ambos contratantes continuaron actuando activamente para alcanzar el resultado, ya que se verificó el segundo pago y se siguieron cruzando comunicaciones con la finalidad de lograr el objetivo final.

De otro lado, auscultado el texto del contrato de promesa de compraventa de inmueble que milita a folios 30 a 33 del Cuaderno Principal (33 a 39 del documento en formato PDF rotulado “Proceso Costa Verde Parte 1”), se constató que de su tenor literal no emerge que la promitente compradora estuviera obligada a pagar suma alguna al momento de suscribir el convenio prepactado, puesto que el saldo del valor de la heredad negociada debía entregarse una vez se inscribiera en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el acto traslativo de dominio, situación que nunca llegó a verificarse, por lo que

dicho débito no surgió para Promotora Costa Verde S.A.S. Justamente, el numeral 3 de la cláusula “TERCERA” del aludido pacto así lo estipula.

Con todo, a folio 85 del documento en formato PDF rotulado “Proceso Costa Verde Parte 2”, reposa certificación expedida por Bancolombia, en la que consta que para el treinta (30) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), la cuenta de ahorros a nombre de Promotora Costa Verde tenía un saldo de seis mil ochocientos noventa y seis millones quinientos cincuenta y un mil setenta y un pesos con ochenta y un centavos (\$6.896’551,81), cifra suficiente para cubrir el remanente insoluto del precio (\$4.944’111.700,00).

Así las cosas, es evidente que ninguno de los tres reparos formulados contra el proveído censurado al finalizar la audiencia de instrucción y juzgamiento goza de vocación de prosperidad.

En lo que atañe con los restantes motivos de inconformidad mencionados por el alzante en la oportunidad procesal de la segunda instancia, es necesario advertir por este Colegiado que en cumplimiento de lo estatuido por el artículo 328 del Código General del Proceso, *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse **solamente** sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.”*. A su vez, el inciso final del artículo 327 del mismo Estatuto Adjetivo, diáfaramente, dispone que *“El apelante deberá sujetar su alegación a **desarrollar** los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia.”* (Subrayas y negrillas del Tribunal).

El apoderado del extremo pasivo de la litis, una vez proferida la sentencia que desató el lazo de instancia, interpuso apelación, precisando que los reparos concretos contra lo allí decidido consisten en el desconocimiento del precedente judicial aplicable fijado en la sentencia mil doscientos nueve (1209) de dos mil dieciocho (2018) y el pregonado incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de la promitente

compradora, concretamente, las consistentes en la entrega tempestiva de la primera parte del precio y la acreditación de disponibilidad del dinero para cubrir el saldo pendiente en la fecha prevista para la firma de la escritura pública de compraventa.

No obstante, durante la oportunidad para la sustentación de la alzada en segunda instancia, de conformidad con lo ordenado por el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, el recurrente reclama el estudio de los fundamentos de hecho y de derecho invocados en la contestación al libelo, que involucran tópicos totalmente disímiles de los que vienen de verse, y que puntualmente consisten en la pretendida nulidad de la promesa de compraventa por vicios del consentimiento del promitente vendedor y en el supuesto cumplimiento de éste, por haber comparecido a la Notaría acordada en la fecha y hora previstas en la promesa.

Es pues, evidente, que ninguno de esos temas guarda relación, siquiera tangencial, con los puntos expuestos como reparos concretos contra la sentencia de primer grado, y en consecuencia, por expresa proscripción normativa, queda inhabilitada esta Colegiatura para abordar el estudio de ellos.

No obstante, debe precisarse que, aun de haberse analizado, estarían llamados al fracaso, en primer lugar, porque el artículo 1516 del Código Civil establece que el dolo debe acreditarse en todos aquellos eventos en que la ley no ordene presumirlo, y en este caso ningún elemento suasorio aportó el señor Gabriel Moscarella Torrijos para respaldar demostrativamente el aserto consistente al supuesto engaño del que fue víctima en cuanto al plazo para la entrega del saldo del precio y la calidad en que prometió el bien objeto del contrato. Y, considerando que la situación en estudio no está prevista como una de aquellas en las que el dolo se presume, su demostración era un débito procesal en cabeza de quien lo alegó.

Debe recordarse que el mero dicho de las partes no constituye prueba, y que a éstas compete *“probar el supuesto de hecho de*

las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”, so pena de fracasar en sus aspiraciones.

Adicionalmente, y aun de darse crédito a los asertos del opugnante, sus reclamos también tampoco tendrían vocación de prosperidad, porque se echaría de menos por esta Colegiatura uno de los requisitos estatuidos por el artículo 1515 del mismo Cuerpo Normativo Sustantivo, que exige, además de que el dolo provenga de una de las partes, que aparezca claramente *“que sin él no se hubiera contratado”*, aspecto que en este caso no queda evidenciado con ninguno de los elementos demostrativos arrojados al paginario, pues, se insiste, ninguna probanza de ello existe, y además no es contrario a las reglas de la experiencia que en las negociaciones por tan cuantiosos valores se conceda un plazo prudencial para el pago del saldo del precio, y se supedite éste a la entrega material y la tradición del inmueble prometido.

En lo que al error se refiere, en criterio del alzante, inducido en punto de la calidad de cuerpo cierto del objeto prometido, debe memorarse que éste es un aspecto de derecho y no de hecho, que por expresa prohibición del artículo 1509 del Código Civil, carece de la virtualidad de viciar el consentimiento. Es del caso precisar que la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-993 del veintinueve (29) de noviembre de dos mil seis (2006), en la que fungió como Ponente el Dr. Jaime Araújo Rentería, declaró exequible dicho precepto, con sustento en el principio según el cual la ignorancia de la ley no sirve de excusa para su inobservancia, así como en la libertad de configuración normativa del Legislador y en que no se vulnera la autonomía de la voluntad privada ni la igualdad entre iguales.

Ahora bien, tanto del texto de la promesa como de lo aseverado por las partes durante su interrogatorio, emerge diáfano que los contratantes tenían muy claro cuáles eran sus respectivas intenciones, esto es, la del señor Moscarella Torrijos fue prometer vender el inmueble conocido como “La Cantera” o “Lote 1” identificado con la matrícula inmobiliaria No. 222-46202 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Ciénaga, a la Promotora Costa Verde S.A.S., mismo que ésta asumió el deber de comprar; es decir, sin lugar a ninguna duda, en este evento no existió confusión sobre la naturaleza del acto contratado, ni en punto de la especie objeto del convenio o respecto de su calidad, casos en que el endilgado error hubiera tenido la potestad de generar la consecuencia invalidante reclamada por el apelante, según lo estipulan los artículos 1510, 1511 y 1512 del Código Civil.

Como consecuencia de lo hasta ahora diserto, se impone entonces la confirmación integral del pronunciamiento impugnado, y por ende, acatando lo dispuesto por los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso, se condenará en costas al alzante impróspero, fijándose las agencias en derecho para la segunda instancia, teniendo en cuenta las tarifas establecidas por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura en el Acuerdo PSAA16-10554 del cinco (5) de Agosto de dos mil dieciséis (2016), por valor de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526), equivalentes a un salario mínimo legal mensual vigente, habida cuenta de la absoluta improsperidad del recurso.

En mérito de lo expuesto, la Sala Cuarta de Decisión Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la sentencia proferida el veintinueve (29) de octubre de la pasada anualidad, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga, dentro del proceso declarativo de resolución de contrato promovido por la Sociedad Promotora Costa Verde S.A.S. contra Gabriel Moscarella Torrijos, por lo expresado en el acápite considerativo de esta providencia.

SEGUNDO: Condenar en costas de esta instancia al apelante.

TERCERO: Fijar como agencias en derecho la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526).

CUARTO: Devolver el expediente virtual al juzgado de origen, una vez ejecutoriada esta providencia.

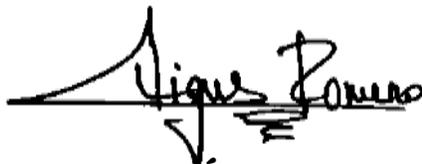
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,



TULIA CRISTINA ROJAS ASMAR

Ponente



CRISTIAN SALOMÓN XIQUES ROMERO



MYRIAM FERNÁNDEZ DE CASTRO BOLAÑO