

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, 04 de julio de 2023

SENTENCIA N°

RADICACIÓN	2018-01220-00
PROCESO	VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE	CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO
DEMANDADOS	MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA Y TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR

Se decide en esta sentencia el proceso VERBAL DE MENOR CUANTÍA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, instaurado por CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO, a través de apoderado judicial, en contra de MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA y TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR, previos los siguientes:

I. HECHOS

Como hechos relevantes se tiene que:

El señor CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO en calidad de promitente comprador y las señoras MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA y TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR en calidad de promitentes vendedoras – actuando a través de apoderado especial¹ –, el día diez (10) de febrero de 2018, celebraron contrato de promesa de compraventa por valor de \$170.000.000 millones sobre un bien inmueble ubicado en la calle 19 B # 21- 47 Carrera 21 y 22 de Cali, con MI No. 370-13649.

Manifestó que, para cumplir con la promesa de compraventa las partes pactaron acudir el 28 de mayo de 2018 a las 9:00 A.M., a la Notaria Séptima del Círculo de Cali. Así mismo expone que, para el pago del precio pactaron que con la suscripción de la promesa de compraventa se pagaría la suma de \$20.000.000 millones de pesos, y el valor restante, es decir, la suma de \$150.000.000 millones, se pagaría al momento de la suscripción de la escritura pública de compraventa con recursos provenientes de un crédito hipotecario solicitado por el hoy demandante con el Banco de Bogotá.

Indicó que, el crédito fue solicitado al BANCO DE BOGOTÁ, y este fue preaprobado por la entidad financiera, quedando únicamente sometido a su aprobación una vez se obtuviera el avalúo y concepto técnico favorable del bien inmueble. El cual fue desfavorable por el perito, al indicar que, el predio no cumple con las políticas del Banco al contar con diferencias entre lo físico y jurídico en cuanto al área de terreno por no contar con una distribución interna apta para vivienda y por el regular estado de conservación. Por lo que, el predio objeto de la promesa de compraventa no podrá ser adquirido por el promitente comprador, ya que, además, al tenor de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, sobre el inmueble se encontraba constituido un fideicomiso a favor de la demandada TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR.

Refirió que, para el día 28 de mayo de 2018, el señor CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO, hizo presencia en la Notaria Séptima del Círculo de Cali, a la hora de las 9:00 A.M., sin que se presentaran las promitentes vendedoras. Que, por lo anterior, el demandante se ha visto afectado por cuanto no pudo celebrar el negocio jurídico prometido.

II. PRETENSIONES

La parte demandante pretende que, mediante sentencia, se declare que las demandadas MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA y TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR – en su condición de promitentes vendedoras –, han incumplido el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 10 de febrero de 2018.

En consecuencia, se declare resuelto el contrato referido y, a su vez, se restituya al señor CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO, los dineros entregados a las demandadas en virtud de la promesa de compraventa celebrada, en la suma de \$20.000.000 millones de pesos.

¹ En el contrato de promesa de compraventa se consigna la firma del señor Mario Andrés Valencia García.



Además, solicita que se condene al extremo pasivo al pago de la cláusula penal pactada en la suma de \$21.000.000 millones de pesos, así como por el daño emergente causado en \$7.943.000 millones, y la condena al pago de perjuicios inmateriales tasados en 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes, por las costas y agencias en derecho.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Una vez subsanada la acción declarativa, fue admitida por Auto Interlocutorio N° 600 del 21 de marzo de 2019, y se surtió la notificación de las demandadas MARIA EUGENIA BALCAZAR OJEDA y TATIANA ANDREA MARTINEZ BALCAZAR². Así entonces, surtido el emplazamiento, el Despacho por Auto Interlocutorio N° 1815 del 3 de noviembre de 2021, dispuso nombrar Curador Ad Litem³ para que representara los intereses de las demandadas, quien, de manera oportuna⁴, contesta la demanda sin proponer excepciones de mérito.

Posteriormente, con providencia del 28 de abril de 2023, al advertirse la ausencia de pruebas por practicar, se dispuso el decreto de las documentales y se concedió el término de 5 días para alegatos de conclusión a las partes, dentro del cual ninguno de los extremos emitió pronunciamiento.

Así las cosas, atendiendo a los lineamientos establecidos en el numeral 2° artículo 278 de la Ley 1564 de 2012 (en adelante CGP), se procede a ingresar el expediente a Despacho para proferir sentencia anticipada por cumplirse la totalidad de las exigencias legales para tal fin.

Por lo antes expuesto, y como quiera que en este momento procesal no se observa causal de nulidad que invalide lo hasta aquí actuado, ni incidente alguno por desatar, se precede a resolver, previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

• COMPETENCIA

Revisados los presupuestos procesales determinantes de la sentencia de mérito, se observa que se encuentran presentes, toda vez que el Juzgado es competente para dilucidar el asunto por razón de la cuantía⁵ en el momento que se instauró el libelo, y por el factor territorial (artículos 28⁶ y 82 CGP), la demanda se ciñe en general a las formas de ley y la parte actora (activa) con capacidad para comparecer al proceso, lo hizo a través de mandatario judicial; la parte pasiva igualmente compareció al proceso mediante Curador Ad Litem designado para tal efecto.

Las partes en contienda les asiste legitimación en la causa para concurrir al proceso, como quiera que fueran parte contractual del acuerdo de promesa de venta suscrito el día 10 de febrero de 2018 y del cual se deriva el presente juicio declarativo.

• PROBLEMA JURIDICO

Se circunscribe el debate en determinar: ¿si en el presente asunto se configuran los requisitos legales y jurisprudenciales establecidos para declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa y condenar al pago de las restituciones y perjuicios causados al demandante producto del no cumplimiento del acuerdo celebrado el día 10 de febrero del año 2018?

• TESIS DEL DESPACHO

Se declarará resuelto el contrato, sin embargo, conforme con lo probado en el proceso y la jurisprudencia aplicable al tema, existió un incumplimiento recíproco entre los contratantes, por lo que no puede dar lugar al pago de indemnización alguna, dado que, *“en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibidem”*⁷. La acción resolutoria de un contrato bilateral, en virtud de lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil, tiende a aniquilar el acto jurídico y a dejar las cosas en el estado en el que se encontraban antes de la celebración de este. En consecuencia, se condenará

² Notificación realizada conforme a las formalidades previstas en los artículos 108 y 293 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012).

³ Fue designada como Curadora Ad Litem la abogada MARIBEL GARCÍA VARELA.

⁴ 28 de abril de 2021.

⁵ “ARTÍCULO 18. COMPETENCIA DE LOS JUECES CIVILES MUNICIPALES EN PRIMERA INSTANCIA. Los jueces civiles municipales conocen en primera instancia: 1. De los procesos contenciosos de menor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa. [...]”.

⁶ “ARTÍCULO 28. COMPETENCIA TERRITORIAL. La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas: [...] 3. En los procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos ejecutivos es también competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones. La estipulación de domicilio contractual para efectos judiciales se tendrá por no escrita. [...]”.

⁷ CSJ, SC, op. cit. SC3972-2022, p. 22.



únicamente a las demandadas a restituir a favor del señor CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00 M/CTE), por concepto de pago parcial del precio pactado en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, la cual se indexará y sobre la cual se reconocerán intereses conforme con el artículo 1617 Código Civil.

Para arribar a la anterior decisión, en primer lugar, se hará alusión a (i) las pruebas relevantes dentro del proceso; en segundo lugar, se hará mención del (ii) marco jurídico y jurisprudencial aplicable al caso bajo análisis; y, por último, (iii) se realiza el análisis del caso concreto.

PRUEBAS RELEVANTES OBRANTES EN EL PLENARIO

- Poder especial conferido.
- Contrato de promesa de compraventa del 10 de febrero de 2018.
- Acta de comparecencia N° 005 del 28 de mayo de 2018 ante Notaria Séptima de Cali.
- Copia cheque girado el día 1 de marzo de 2018, por \$10.000.000 a favor del señor Mario Andrés Valencia García.
- Copia del cheque girado a favor de Century 21 Plus Grupo Royal Inversores S.A.S.
- Recibo de pago del 20 de febrero de 2018, por el valor de \$2.000.000.
- Carta preaprobación de crédito de vivienda expedido por Banco Bogotá, fechada del día 23 de marzo de 2018.
- Informa de Avalúo sobre el bien inmueble del día 27 de abril de 2018, con N° de Consecutivo 283064⁸.
- Certificado de tradición del inmueble con Matricula Inmobiliaria N° 370-13649 del 22 de noviembre de 2018.
- Contestación demanda del Curador ad litem.

MARCO JURÍDICO Y JURISPRUDENCIAL

De la responsabilidad civil contractual

El artículo 1495 del Código Civil colombiano define el contrato o convención como “*un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas*”. A su turno, la responsabilidad civil contractual tiene su génesis en el artículo 1602 *Ibidem*, que otorga al contrato la calidad de ley frente a los contratantes. De ahí que, según la misma norma, solo puede ser invalidado por su consentimiento mutuo o por causas legales y el canon 1603 de la misma obra refiere que los contratos deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella.

Los artículos subsiguientes, contemplados en el mismo título XII de la codificación civil colombiana, dan cuenta a su vez del alcance de los incumplimientos en cabeza del deudor, así como de la indemnización de perjuicios a la que hay lugar, en el evento de no haberse dado acatamiento a las obligaciones pactadas en el contrato, de haberse cumplido imperfectamente o de haberse retardado el cumplimiento de estas (artículo 1613 del Código Civil⁹).

Frente al tema de la relación contractual, la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, se ha referido en los siguientes términos: *El vínculo contractual surgido del lícito ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad, encuentra su fundamento en la necesidad de satisfacer oportuna y adecuadamente las prestaciones que de él dimanar. En tal virtud, las conductas que afecten esa finalidad y, por ende, quebranten los deberes asumidos por las partes, riñen con la función de dicha relación, en cuya virtud se abre paso la posibilidad de sancionar tal infracción por la senda de la denominada «responsabilidad civil contractual», la cual se define, en sentido amplio, como la obligación de resarcir el daño causado al acreedor derivada del incumplimiento del deudor de prestaciones originadas en el negocio jurídico. (...) De ese modo, ante el «incumplimiento contractual», el «acreedor», en procura de la protección del derecho, está facultado para pedir el «cumplimiento de la obligación», o la «resolución del convenio». Además, puede reclamar, bien de manera directa o consecuencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la obligación, o por su defectuoso cumplimiento. (Negrilla fuera de texto original).*

Por su parte, la misma jurisprudencia de dicha Corporación recordó cuáles son los presupuestos o elementos que deben concurrir para que el contratante cumplido pueda incoar la acción de responsabilidad civil contractual, a saber: (i) la existencia de un contrato válidamente celebrado;

⁸ Realizado por el señor Oscar Julián Muriel Vinasco.

⁹ ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento. [...]”.



(ii) el incumplimiento de una o más obligaciones contractuales imputable al deudor por dolo o culpa; (iii) un daño o perjuicio; y (iv) el vínculo de causalidad entre estos dos últimos.

Así, por ejemplo, en sentencia SC7220-2015 del 9 de junio de 2015, la CSJ resaltó que “constituyen requisitos para la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de origen contractual, la demostración de la existencia de un contrato bilateral válido celebrado entre quienes concurren al proceso en calidad de parte; actuación de la actora conforme a lo estipulado o haberse allanado a satisfacer las prestaciones a su cargo; **incumplimiento del deudor demandado de las obligaciones derivadas de ese vínculo, o su tardía o defectuosa ejecución; daño irrogado al derecho del acreedor, y que el mismo sea consecuencia directa de alguna de aquellas conductas del obligado.** (Subrayado fuera de texto original)¹⁰.

En esta sentencia, la Corte Suprema de Justicia recordó su precedente según el cual cuando se pretende judicialmente el pago de perjuicios, al acto le corresponde demostrar, salvo los casos de presunción de daño - como ocurre con la cláusula penal -, la lesión o el menoscabo en su patrimonio, bien por una pérdida real y efectiva, ora de una ventaja o ganancia, ocasionado por la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de las obligaciones del deudor.

De la promesa de contrato

La jurisprudencia patria, de antaño ha referido que la promesa, para que sea válida, debe cumplir con todos los requisitos establecidos en el artículo 1611 del Código Civil (en adelante CC). La disposición aludida refiere que “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1a.) Que la promesa conste por escrito; 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. [...]”

Por ejemplo, en sentencia del 29 de junio de 2018, la Sala de Casación Civil de la CSJ, refirió que “Las solemnidades previstas en esa norma [haciendo alusión a las reglamentadas en el artículo 1611 del CC] son de las denominadas *ad substantiam actus*, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez”¹¹.

A párrafo seguido, en la misma sentencia, la Corte Suprema de Justicia refiere que “La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: «la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben 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 los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas...»¹².

Finalmente, respecto a la función jurídico-económica del contrato de promesa, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha manifestado que “la promesa de contratar se ha caracterizado como un precontrato, o contrato de naturaleza preparatoria, «en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados». De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias (sic) reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición para ello”¹³.

Mutuo Incumplimiento Contractual

En Sentencia SC3666-2021¹⁴, se realizó un recuento acerca del criterio jurisprudencial vigente sobre el mutuo incumplimiento contractual: presupuestos para la aplicación por analogía del artículo 1546 del Código Civil y eventual subsunción, en los siguientes términos:

“En el cargo estudiado se aduce que las partes incumplieron mutuamente las obligaciones asignadas a cada uno en el respectivo contrato de promesa y que, por lo tanto, debió el Tribunal ponerle fin al negocio jurídico, con una figura similar a la del mutuo disenso.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC7220-2015 del 9 de junio de 2015, MP. Álvaro Fernando García Restrepo, Radicado: 11001-31-03-034-2003-00515-01, p. 18.

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia N° SC2468-2018 del 29 de junio de 2018, MP. Ariel Salazar Ramírez, Radicado: 44650-31-89-001-2008-00227-01, p. 8.

¹² Ídem, Sentencia SC2468-2018, pp. 8-9.

¹³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia N° SC2221-2020 del 13 de julio de 2020, MP. Luis Alonso Rico Puerta, Radicado: 76001-31-03-011-2016-00192-01, pp. 14-15.

¹⁴ SC3666-2021, M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, del 25 de agosto de 2021, radicación nro. 66001-31-03-003-2012-00061-01



Ese planteamiento lleva a la Corte a analizar, oficiosamente¹⁵, si este asunto es viable encuadrarlo dentro del marco del criterio recientemente acogido en la sentencia de casación **SC1662-2019** (de fecha posterior a la del fallo acá reprochado) **que postula la posibilidad de aplicar, para los eventos de mutuo y recíproco incumplimiento contractual, la resolución del contrato sin indemnización de perjuicios**

Así las cosas, el respectivo escrutinio de la cuestión jurídica permitirá establecer, si al desestimarse por el Tribunal la resolución del contrato, pedida en la demanda como primera pretensión subsidiaria, se desconoció gravemente el ordenamiento jurídico, y si eventualmente, también, se agravaron los derechos y garantías fundamentales del impugnante, al no poner fin a la promesa de contrato que ligaba a los involucrados en este litigio.

4.1. Sea lo primero recordar que, a propósito de la hermenéutica del artículo 1546 del Código Civil, ha sido doctrina constante de la Sala, la de que únicamente el contratante cumplido de las obligaciones que le corresponden en el respectivo contrato, o por lo menos el que se ha allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, puede reclamar la resolución del contrato y el regreso de las cosas al estado inicial con la indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha honrado las suyas¹⁶.

(...)

4.5. En 1985¹⁷, la Sala retornó a su tesis “tradicional” sobre la inviabilidad de la resolución del contrato para supuestos de recíproco incumplimiento, la que se mantuvo hasta época muy reciente, cuando en el referido fallo **SC1662-2019**, se determinó que la recíproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratantes intentara la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios. Ello se logró, como se verá, desde una perspectiva diferente a la utilizada en las mencionadas sentencias de 1978 y 1982, pues, la Corte constató que, en verdad, el ordenamiento y particularmente el Código Civil, no previeron la resolución del contrato para la hipótesis de los mutuos incumplimientos, debiéndose buscar la solución, como ordenan las clásicas reglas de hermenéutica, en la norma que más se asemejara a la situación, siendo ella, el artículo 1546 ibidem.

Por su importancia, se cita un extenso fragmento de dicha sentencia de casación de 2019, que representa el criterio actual y vigente de la Sala, sobre la resolución de los contratos frente a supuestos de mutuo incumplimiento:

“... el supuesto del incumplimiento de las obligaciones que se desprende de un contrato sinalagmático por parte de los dos extremos que lo conforman, no es cuestión regulada por el artículo 1546 del Código Civil y que, como ninguna otra norma de ese ordenamiento se ocupa de dicha específica situación, ella configura un vacío legal. En tal orden de ideas, colígese la plena aplicación del artículo 8º de la Ley 153 de 1887 [...] Así las cosas, son premisas para la aplicación analógica que se busca, en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico [...] De esos presupuestos se concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes [...] Esa visión, tanto del reducido marco de aplicación del artículo 1546 del Código Civil, como del régimen disciplinante del incumplimiento recíproco de las obligaciones sinalagmáticas, exige modificar el criterio actual de la Sala, conforme al cual, en la referida hipótesis fáctica, no hay lugar a la acción resolutoria del contrato. Tal aserto, no puede mantenerse en pie, en tanto que está soportado, precisamente, en la referida norma y en que ella únicamente otorga el camino de la resolución, al contratante cumplido o que se allanó a atender sus deberes, mandato que, al no comprender el supuesto del incumplimiento bilateral, no es utilizable para solucionarlo. Dicho planteamiento, como igualmente ya se puntualizó, sólo es predicable en cuanto hace a la acción resolutoria propuesta en virtud del incumplimiento unilateral, caso en el cual la legitimidad del accionante está dada únicamente al contratante diligente que honró sus compromisos negociales o que se allanó a ello, toda vez que ese es el alcance que ostenta el ya tantas veces citado artículo 1546 del Código Civil. Empero, si del incumplimiento bilateral se trata, no cabe tal reparo, habida cuenta que la acción resolutoria que en esa situación procede, según viene de averiguarse, no es la prevista en la anotada norma, sino la que se deriva de un supuesto completamente diferente, como es la desatención de ambos contratantes, hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor, que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual [...] En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido [...] En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley,

¹⁵ En virtud de la facultad otorgada en el inciso final del artículo 336 del Código General del Proceso.

¹⁶ CSJ SC de 12 de agosto de 1974.

¹⁷ Sentencia de casación del 16 de julio.



se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibidem. La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales”.

4.6. Establecido como quedó con el correspondiente recorrido cronológico jurisprudencial, que en el ordenamiento jurídico patrio es de recibo, al día de hoy, la figura iuris de la simple resolución contractual en situación de recíproco incumplimiento de las partes, resta por precisar algo más y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que **no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y simultáneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.**

Lo anterior se revalidó expresamente en el muy reciente fallo de casación de 7 de diciembre de 2020 (SC4801), donde a manera de síntesis se dijo sobre la resolución del contrato, lo siguiente:

“En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de **desacato recíproco y simultáneo** si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019) ...” (se subraya).

Como corolario, hasta aquí es posible decir que, conforme al criterio actual de la Sala, la procedencia de la resolución del contrato por mutua desatención de sus obligaciones, presupone la hipótesis de dos contratantes puestos en el mismo plano de incumplimiento (habida cuenta la naturaleza de la prestación desatendida y el tiempo para acatarla), con lo que ninguno de ellos está en mora, y por lo mismo, sin posibilidad de reclamar del otro nada diferente a la restitución de las cosas al estado anterior del respectivo convenio.

La acción resolutoria de un contrato bilateral, en virtud de lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil, tiende a aniquilar el acto jurídico y a dejar las cosas en el estado en el que se encontraban antes de la celebración del mismo¹⁸.

En otras palabras, la resolución opera retroactivamente para dejar a las partes en la misma situación en la que estaban hasta antes de contratar, y para lograr ese propósito es preciso disponer las restituciones mutuas, en caso de haberse ejecutado parcialmente el contrato. Lo dijo Messineo, en su momento, “Consecuencia general de la resolución entre las partes, es la restitución de todo lo que una parte haya recibido, en el interin, de la otra”¹⁹. (negritas y subrayas por fuera de texto).

ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

En el caso en concreto tenemos que el señor CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO, actuando a través de mandatario judicial, y en calidad de promitente comprador, demanda el incumplimiento contractual de las señoras MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA y TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR, al no satisfacer la obligación de venta contenida en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 10 de febrero de 2018, en la Notaría 16° del Círculo Notarial de Cali.

Respecto a la legitimación de la parte actora ninguna discusión se presenta por cuanto el demandante acude al proceso como suscribiente del contrato de promesa que se demanda su incumplimiento contractual. Revisado dicho acuerdo resulta palpable que el señor CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO fue la persona que firmó tal acuerdo en calidad de promitente comprador. Por su parte, las señoras MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA y TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR fueron las personas quienes suscribieron el contrato de promesa de compraventa en calidad de promitentes vendedoras. Las cuales actuaron a través de la representación ejercida por el abogado Mario Andrés Valencia García. Y tal documento se presume válido pues fue suscrito en la Notaría 16° de la ciudad de Cali. Por lo tanto, las pretensiones de la parte actora encuentran su fundamento jurídico en el artículo 1546 del CC²⁰,

¹⁸ Esto se ha señalado, por ejemplo, en la sentencia de casación de 21 de abril de 1939, G.J., 1997, pág. 391.

¹⁹ MESSINEO, Francesco, Doctrina general de los contratos, T. II, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1952, pág. 358.

²⁰ ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.



a través del cual, la ley otorga al contratante cumplido el derecho alternativo de demandar la resolución del contrato o el cumplimiento forzado, ambos con indemnización de perjuicios.

Para resolver, se tiene que, obran las siguientes pruebas:

- Contrato de promesa de compraventa, celebrado entre el señor ALZATE LOZANO y las señoras BALCAZAR OJEDA y MARTÍNEZ BALCAZAR, el cual tenía por objeto conforme con la cláusula primera:

cláusulas: **PRIMERA.-OBJETO DESCRIPCION:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a enajenar a título de compraventa, a favor de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a comprar, todos los derechos de dominio y la posesión que **LAS PROMETIENTES VENDEDORAS** tienen y ejercen, sobre el inmueble descrito en el **FORMATO DE CALIFICACION PARTE DESCRIPCION DE LOS BIENES SUJETOS DE ACTO. PARÁGRAFO PRIMERO.-ESPECIFICACION Y LINDEROS:** CASA DE HABITACION CON SU LOTE DE TERRENO de (132.00M2) situado en el municipio CALI. En la dirección arriba anotada "BARRIO URBANIZACION LA CAROLA, identificado con la matricula inmobiliaria anotada, en el formato de calificación. LOTE Y CASA CUYOS LIDEROS CONSTAN EN EL TITULO DE ADQUISICION **ESCRITURA PUBLICA No 4.687 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2.000 DE LA NOTARIA TRECE (13) del Circulo Notarial**

de Cali. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante la mención de las cabidas y linderos de la presente promesa de compraventa se hace como cuerpo cierto junto con todas sus anexidades, usos, mejoras, servidumbres y costumbres en el estado actual en que lo ha(n) visto **EL PROMETIENTE COMPRADOR. SEGUNDA.-TRADICION:** Inmuebles que adquirió(eron) **EL PROMETIENTE**

- En la cláusula tercera, se pactó el precio y la forma de pago:

AUGUSTO MARTINEZ MORALES. TERCERA.-PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total de la compraventa prometida es la suma: **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$170.000.000.00 M.cte)**, el precio es aceptado libre y voluntariamente por las partes dinero que se pagara de la siguiente forma: **A.** a la firma de este contrato de promesa de compraventa la suma de: **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000 M.cte)**, con recursos propios del prometiente comprador, que se pagaran a la firma del presente contrato de promesa de compraventa. **B.** El saldo la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.000.000.00 M.CTE)** luego de la firma de la escritura pública de transferencia de la propiedad con recursos provenientes de un crédito hipotecario de **BANCO CAJA SOCIAL. ORIGEN Y DESTINACIÓN DE FONDOS:** Las partes

- En la cláusula cuarta se estableció la fecha de otorgamiento de la escritura pública y en el parágrafo primero lo concerniente al acta de presentación:

Estupefacientes u de otras semejantes. **CUARTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.-** Acuerdan las partes contratantes que la escritura pública de compraventa que legalice y de cumplimiento a este contrato se firmará el día **28** del mes de **MAYO** del año **2.018**, en la **NOTARIA SEPTIMA (07) DEL CÍRCULO CALI** a las **9:00 A.M.** **PARAGRAFO PRIMERO.-ACTA DE PRESENTACION:** Si llegada la fecha y hora pactada para firmar la escritura pública de compraventa, objeto de este acto, no existe comunicación previa que modifique la misma, la cual deberá ser por escrito, de la parte cumplida o que se allane a cumplir, podrá presentarse en la hora fijada ante el Notario respectivo y esperara una hora a la otra parte, si la otra parte no se presentare con los requisitos exigidos para el cumplimiento, o no hiciera presencia ante dicho despacho, se solicitará por la parte cumplida que se levante el acta respectiva para demostrar la disposición a cumplir el presente contrato. **QUINTA.-ENTREGA:** La entrega material se hará el día en que se reciba por la prometiente vendedora el saldo total restante y se firme la escritura que ratifique y de cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa. **PARAGRAFO PRIMERO: EI**

Por otra parte, en la cláusula decima primera, se pactó referente a las modificaciones y validez:

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



obligado(s) al pago de la **Cláusula Penal de Incumplimiento. DECIMA PRIMERA. MODIFICACIONES Y VALIDEZ.**- Se podrá hacer modificaciones a la **Presente Promesa de Compraventa, Si Las Partes De Común Acuerdo Lo Manifiestan.** Cualquier modificación a la promesa deberá constar por escrito e ir firmada por las partes. La presente promesa de contrato de compraventa, requiere para su validez la firma de **LOS PROMITENTES**, autenticada con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público. **DECIMA SEGUNDA. EXONERACIÓN.**-

- Conforme con el acta de comparecencia ante la Notaría el 28 de mayo de 2018, se indicó:

manifestó; **PRIMERO:** Que en las calidades anotadas y como PROMITENTE COMPRADOR, comparece a cumplir con el CONTRATO DE COMPRAVENTA, el cual habían acordado firmar el día VEINITOCHO (28) de Mayo de 2018, a las 09:00 am en la notaria séptima del circulo de Cali, según la estipulación convenida por los pre-contratantes en la PROMESA DE COMPRAVENTA se acordó con el señor **MARIO ANDRES VALENCIA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No 16.285.910, en calidad de apoderado especial de los señores **MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA**, identificada con cedula de ciudadanía no 31.292.772 y **TATIANA ANDREA MARTINEZ BALCAZAR**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No 53.056.613, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, relacionada sobre los siguiente bien inmueble: CASA DE HBAITACION CON SU LOTE DE TERRENO DE 132.00m2, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE CALLE EN LA DIRECCION CALLE 19 b No 21-47 Calle 15 Norte No. SAN - 20 57+2+6604465 / 6604466 www.notaria7cali.com

SEGUNDO: Que en el OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA, de la citada **PROMESA DE COMPRA VENTA**, quedo estipulada QUE SERIA REALIZADA EL DIA 28 DE MAYO DE 2018, en la Notaria Séptima del Circulo de Cali, a las 9:00 am, y que de no haber una comunicación previa que modificara la misma, la cual debía ser por escrito, la parte cumplida o que se allane a cumplir, podrá presentarse en la hora fijada ante el notario respectivo y esperaría una hora a la otra parte, si la otra parte no se presentare con los requisitos exigidos para el cumplimiento o no hiciera presencia ante dicho despacho, se solicitara por la parte cumplida que se levante acta de comparecencia para demostrar la disposición a cumplir el presente contrato..-

Para este efecto presentó los siguientes documentos:

- Promesa de compraventa de fecha 10 de febrero de 2018.
 - Cédula de Ciudadanía
- Se allegaron copias de dos cheques por \$10.000.000 cada uno, girados uno a Century 21 plus el 10 de febrero de 2018 y otro a Mario Andrés Valencia García, el 01 de marzo de 2018. Así mismo, obra recibo de caja menor a favor de Century 21 Plus por \$2.000.000, como multa por girar cheque sin fondo, del 20 de febrero de 2018.
 - Se aportó copia de oficio de fecha 23 de marzo de 2018, suscrito por el Banco de Bogotá dirigido al demandante, en el cual se indica que se aprobó crédito para vivienda, la vigencia de este y se le indicaron los casos en los cuales no se desembolsaría el dinero:
 - Se aportó avalúo al inmueble con resultado NO FAVORABLE, de fecha 27 de abril de 2018 y certificado de tradición de este.

Conforme con lo anterior, se tiene probado que:

- i) Los señores **CRISTIAN ALBERTO ALZATE**, en su condición de promitente comprador y las señoras **MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA** y **TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR**, como promitentes vendedores y quienes actuaron a través de apoderado judicial



señor MARIO ANDRES VALENCIA GARCÍA, celebraron promesa de compraventa, sobre el predio identificado con M.I. 370-13649.

ii) El demandante se comprometió a pagar el valor de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000.00 m/cte.). A la firma de dicho acuerdo, hizo entrega de la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) al señor MARIO ANDRES VALENCIA y CENTURY 21 PLUS. Así mismo, se estipuló en la cláusula tercera del contrato que el valor restante, esto es, la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00 M/CTE) sería pagada LUEGO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD CON RECURSOS PROVENIENTES DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO DE BANCO CAJA SOCIAL.

iii) Se pactó que, cualquier modificación se realizaría por escrito, las cuales no se hicieron y que, para la firma de la escritura pública, se fijó que las partes debían concurrir el día 28 de mayo de 2018 a las 09: 00 A.M. a la Notaría Séptima del Círculo Notarial de Cali.

iv) Que, el día 28 de mayo de 2018, el señor CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO concurrió a la Notaría Séptima del Círculo Notarial de Cali, para la celebración del contrato. Sin embargo, las promitentes vendedoras ese día no se presentaron en la Notaría. En razón a lo anterior, se levantó el Acta de Comparecencia de esa misma fecha, en donde se constata que el señor ALZATE LOZANO hizo presencia en la Notaría²¹.

v) El avalúo realizado al predio, el 27 de abril de 2018, resulto ser NO FAVORABLE, razón por la que no se cumplió con lo ordenado por el Banco de Bogotá para realizar el desembolso del crédito aprobado.

Así las cosas, conforme con lo pactado en la promesa de compraventa, se pactaron las siguientes obligaciones bajo el siguiente orden prestacional:

PROMITENTE COMPRADOR	PROMITENTE VENDEDOR
PAGO A LA FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR VALOR DE \$20.000.000 - 19 DE ABRIL DE 2018 FECHA DE LA FIRMA. (CUMPLIÓ)	FIRMAR LA ESCRITURA PÚBLICA EL 28 DE MAYO DE 2018 EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE CALI A LAS 9:00 AM (NO CUMPLIÓ)
PAGO DE \$150.000.000. LUEGO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD CON RECURSOS PROVENIENTES DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO CON CAJA SOCIAL (CUMPLIÓ PARCIALMENTE)	ENTREGAR EL INMUEBLE EL DÍA QUE SE RECIBA EL SALDO TOTAL RESTANTE Y SE FIRME LA ESCRITURA QUE RATIFIQUE Y DE CUMPLIMIENTO AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA (NO CUMPLIÓ)
FIRMAR LA ESCRITURA PÚBLICA EL 28 DE MAYO DE 2018 EN LA NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE CALI A LAS 9:00 AM	

Conforme con lo probado, se tiene que ser allegó copia de dos cheques, uno girado el 10 de febrero de 2018 a nombre de CENTURY 21 y otro a Mario Andrés Valencia García, el 01 de marzo de 2018. Así mismo, obra recibo de caja menor a favor de Century 21 Plus por \$2.000.000, como multa por girar cheque sin fondo, del 20 de febrero de 2018, por lo que se tiene por cumplido el primer pago por \$20.000.000 al 19 de abril de 2018 y además así se estipuló en la misma promesa.

Ahora bien, el pago del restante se encontraba sometido a 2 condiciones: 1) Crédito hipotecario con Banco Caja Social y, 2) Pago luego de la firma de la escritura pública; así se dispuso en la cláusula tercera de la promesa de compraventa, ya que, se pactó que se realizaría el pago una vez se firme la escritura pública de transferencia del dominio con recursos de un crédito hipotecario, lo que resulta lógico, como quiera que, una vez al entidad financiera tiene el inmueble con el gravamen respectivo, realiza el desembolso del dinero; además se pactó como una condición para la entrega del inmueble, esto es, el pago del dinero restante y la firma de la escritura. Al plenario se acreditó que, para el 27 de abril de 2018, ya el promitente comprador tenía conocimiento de la negativa del Banco, que era además Bogotá y no Caja Social, para con el desembolso del préstamo.

Ahora bien, en la promesa se pactó con una fecha cierta para la firma de la escritura pública, esto es, el 28 de mayo de 2018, por lo que se tiene que la promesa cumple con un plazo determinado;

²¹ Acta de Presentación N° 005 del 28 de mayo de 2018.



sin embargo, no se acreditó ninguna modificación a dicha fecha o la forma de pago, lo cual conforme a lo pactado en la promesa debía realizarse por escrito.

Finalmente, se reitera que, en el acta de comparecencia No 005 del 28 de mayo de 2018, se constata el incumplimiento de las promitentes vendedoras; sin embargo, se observa además que, en la misma no se dejó consignado que el promitente comprador haya concurrido con dinero, cheque, aprobación de préstamos o el dinero que debía ser entregado en tal día a las señoras MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA y TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR, como quiera que, solo se presentó con la promesa de compraventa y su cédula, ya que así se dejó constancia. Para ello téngase en cuenta que, conforme a lo normado en el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 10 de febrero de 2018, en el parágrafo primero de la cláusula cuarta del contrato se estipuló lo siguiente: **“PARÁGRAFO PRIMERO.-ACTA DE PRESENTACIÓN: Si llegada la fecha y hora pactada para firmar la escritura pública de compraventa, objeto de este acto, no existe comunicación previa que modifique la misma, la cual deberá ser por escrito, la parte cumplida o que se allane a cumplir, podrá presentarse en la hora fijada ante el Notario respectivo y esperara una hora a la otra parte, si la otra parte no se presentare con los requisitos exigidos para su cumplimiento, o no hiciera presencia ante dicho despacho, se solicitará por la parte cumplida que se levante el acta respectiva para demostrar la disposición a cumplir el presente contrato”**.

Conforme con lo anterior y atendiendo los derroteros jurisprudenciales transcritos en precedencia, se tiene que, para el caso concreto, existió un incumplimiento recíproco y simultáneo de las partes en el cumplimiento de sus obligaciones sucesivas a las que se obligaron, ya que las demandadas no asistieron a la firma de la escritura; sin embargo, el demandante debía probar que asumió una conducta acatadora de sus débitos y conforme con el orden prestacional determinado en la promesa de compraventa, para la fecha de la firma de la escritura debía tener el crédito hipotecario con Banca Caja Social, pero esa circunstancia no se acreditó, ya que en el acta de comparecencia nada se adujo acerca de lo anterior, por el contrario, se reitera, se dejó constancia que el compareciente asistía solo con la promesa de compraventa y su cédula de ciudadanía.

La parte demandante, no acreditó el segundo pago para el día de la firma de la escritura respectiva, ya que de una interpretación sistemática de la promesa de compraventa, se tiene que claramente para ese día, se realizaría el gravamen hipotecario para luego recibir el desembolso o pago del saldo restante, lo que tampoco se acreditó; siendo una condición para la entrega del inmueble; así las cosas, al no haber probado que el promitente comprador el cumplimiento a cabalidad con sus obligaciones a cargo, mal podría este perseguir el pago de indemnización alguna. Así como reclamar el pago de la cláusula penal acordada.

Se cumple con los presupuestos necesarios para demandar la resolución del contrato, pues de conformidad a lo dicho por la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 5 de julio de 2019²², en la hipótesis de incumplimiento recíproco, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del artículo 1546²³ del Código Civil y de los demás preceptos que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual. Para, con base en ellos, **“deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil²⁴, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibidem²⁵”**. Así entonces, conforme al precedente jurisprudencial citado, para el presente caso es procedente la resolución del contrato, pero sin que haya lugar a reclamar el pago de indemnización de perjuicios – incluida la cláusula penal –. Lo anterior, como quiera que, en el presente asunto existió un incumplimiento mutuo entre los contratantes²⁶.

Por lo expuesto, conforme con la jurisprudencia transcrita, se deben dejar las cosas en el estado en el que se encontraban antes de la celebración de este y disponer las restituciones mutuas, en caso de haberse ejecutado parcialmente el contrato.

Para el presente caso, no hubo entrega del inmueble por lo que no hay lugar a condenar al demandante a dicha restitución; frente a las demandadas si deberán devolver el dinero dado con

²² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC1662-2019 del 5 de julio de 2019, MP. Álvaro Fernando García Restrepo. Radicado: 11001-31-03-031-1991-05099-01.

²³ ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. 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.

²⁴ ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

²⁵ ARTICULO 1615. <CAUSACION DE PERJUICIOS>. Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.

²⁶ Citada recientemente en la sentencia SC3972-2022 del 15 de diciembre de 2022.



fundamento en el contrato resuelto, esto es, la suma de \$20.000.000., adicionalmente, esa cantidad deberá reintegrarse indexada, bajo la premisa de que el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. nº 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio. Además, se ordenará el pago del interés legal previsto en el artículo 1617 de la codificación sustantiva civil, de la forma que la Sala ha estimado procedente (CSJ, SC11331 de 2015, rad. nº 2006-00119), que corresponde a la tasa del 6% anual sobre el capital nominal o cantidad de dinero que originalmente fue entregada por el prometiente comprador.

Conforme con lo anterior, la liquidación de las sumas a pagar serían las siguientes:

- La suma de \$10.000.000 fue cancelada a los demandados el día 10 de febrero de 2018, para indexar dicho monto, se tuvo como base el IPC serie de empalme 2003-2022 expedido por el DANE, en el que se tomó el IPC inicial de enero de 2018 (97.53) y el IPC final de abril 2023 (132,80) y arrojó el siguiente resultado:

VALOR A PAGAR IPC INICIAL IPC FINAL VALOR ACTUALIZADO
\$10.000.000 x 132.80 / 97.53 = \$13.616.323

- La suma de \$10.000.000 fue cancelada el 01 de marzo de 2018, para indexar dicho monto, se tuvo como base el IPC serie de empalme 2003-2022 expedido por el DANE, en el que se tomó el IPC inicial de febrero de 2018 (98,22) y el IPC final de abril de 2023 (132,80) que arrojó el siguiente resultado:

VALOR A PAGAR IPC INICIAL IPC FINAL VALOR ACTUALIZADO
\$10.000.000 x 132.80 / 92,73 = \$14.321.147

La liquidación de los intereses del 6% efectivo anual, de conformidad con el artículo 1617 del Código Civil, arroja el siguiente resultado:

- \$10.000.000 desde el 10 de febrero de 2018 :

CAPITAL	10.000.000,00				
PERIODO ADICIONAL A LIQUIDAR					
FECHA DE INICIO	10/02/2018				
FECHA DE CORTE	4/07/2023				
CAPITAL	INTERES ANUAL	INTERES MENSUAL	INTERES DIARIO	Días liquidados	Intereses de mora acumulados
\$ 10.000.000	6,00%	0,49%	0,0001597	1971	\$ 3.146.772,21
RESUMEN					
CAPITAL	\$ 10.000.000,00				
INTERESES ACUMULADOS	\$ 3.146.772,21				

- \$10.000.000 desde el 01 de marzo de 2018:

CAPITAL	10.000.000,00				
PERIODO ADICIONAL A LIQUIDAR					
FECHA DE INICIO	1/03/2018				
FECHA DE CORTE	4/07/2023				
CAPITAL	INTERES ANUAL	INTERES MENSUAL	INTERES DIARIO	Días liquidados	Intereses de mora acumulados
\$ 10.000.000	6,00%	0,49%	0,0001597	1952	\$ 3.116.438,03
RESUMEN					
CAPITAL	\$ 10.000.000,00				
INTERESES ACUMULADOS	\$ 3.116.438,03				

Conforme con la anterior liquidación, se deberá pagar por concepto de intereses del 6 % efectivo anual, la suma de \$ 6.263.210.



En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI (VALLE DEL CAUCA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 10 de febrero de 2018 en la Notaría 16° de Cali, entre el señor CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO – en su condición de promitente comprador – y las señoras MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA y TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR – en su condición de promitentes vendedoras –, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a las señoras MARÍA EUGENIA BALCAZAR OJEDA y TATIANA ANDREA MARTÍNEZ BALCAZAR, cancelar al señor CRISTIAN ALBERTO ALZATE LOZANO las siguientes sumas de dinero:

- \$27.937.470 por concepto del valor pagado e indexación a la fecha.
- \$6.263.210 por concepto de intereses legales civiles al 6% efectivo anual a la fecha de la presente providencia.

TERCERO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la sentencia.

CUARTO: Sin costas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LORENA DEL PILAR QUINTERO OROZCO
JUEZ**

Firmado Por:
Lorena Del Pilar Quintero Orozco
Juez
Juzgado Municipal
Civil 015 Oral
Cali - Valle Del Cauca

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: **12c80b61a8d54a7eb5961e310b1c2392e687d4aced8f5bce4b0ee3813b9a0e7c**

Documento generado en 04/07/2023 11:35:46 AM

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