

## JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, cinco (5) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

**Ref. Ejecutivo. Henry Lozada Pinilla y Alba Patricia Rodríguez Ayala vs. Elsa Contreras Sanabria y Manuel Santiago Márquez Velasco y los Herederos indeterminados de Carlos Márquez Velasco. No. 2020-00089-00.**

Con fundamento en la facultad consagrada en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, procede el Despacho a dictar sentencia anticipada que en derecho corresponda.

### ANTECEDENTES

Henry Lozada Pinilla y Alba Patricia Rodríguez Ayala, demandaron a Elsa Contreras Sanabria y Manuel Santiago Márquez Velasco y demás herederos indeterminados de Carlos Ricardo Márquez Velasco, pretendiendo se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa por ellos celebrado en calidad de promitentes vendedores, con el demandado como promitente comprador, de los inmuebles identificados con los números de matrícula inmobiliaria 300-0211177 y 300-021182, por motivo al incumplimiento en el pago del saldo del precio y la no comparecencia a la notaria para la firma de la escritura pública de venta. (pdf 1, C.1).

Solicitaron, en consecuencia, se condene a los demandados a indemnizar a su favor los perjuicios causados, fijados anticipadamente en la cláusula penal del aludido acuerdo en la suma de \$25.000.000, además de que se autorice deducir dicho valor, de los dineros que deben restituir a favor de los demandados por causa de la resolución.

Para ese efecto, señalaron que el 29 de octubre de 2019 suscribieron con el señor Carlos Ricardo Márquez Velasco, contrato de promesa de compraventa de los inmuebles ubicados en la calle 64 número 45-16, apartamento 501 del Edificio Algeciras y el Parqueadero # 4, Barrio Floresta de esta ciudad. El precio acordado fue la suma de \$200.000.000, los que serían cancelados por el promitente comprador en cuatro cuotas de \$50.000.000, el 30 de noviembre de 2019, 30 de enero, 30 de marzo y 30 de junio de 2020, fecha esta última en la que acordaron, además, suscribir la respectiva escritura pública en la Notaria Primera del Circulo de Bucaramanga a las 2:00 p.m. y la entre material de los inmuebles.

El señor Carlos Ricardo Márquez Velasco cumplió con el pago de las cuotas correspondientes al 30 de noviembre de 2019 y 30 de enero de 2020, por un valor de \$50.000.000 cada una, sin embargo, falleció el 4 de marzo de ese año, por lo que las obligaciones adquiridas se transmitieron a sus herederos como continuadores de la personalidad del *cujus*.

El 18 de marzo siguiente fueron contactados por Elsa Contreras Sanabria y Manuel Santiago Márquez Velasco, quienes dijeron ser la compañera permanente y el hermano del finado, quienes informaron no estar en condiciones para el cumplimiento de la promesa, tal como se plasmó en el escrito que se aporta.

Los demandados no pagaron el saldo del precio ni concurrieron a suscribir la escritura pública en la fecha y notaria pactada, los demandantes, en cambio, si se hicieron presentes para cumplir las obligaciones de su cargo.

La demanda fue admitida por auto del 24 de septiembre de 2020 (pdf 04, C.1.), Elsa Contreras Sanabria la contestó a través de apoderada judicial, por la que se dispuso tenerla notificada por conducta concluyente (pdf 08, C. 1), en su escrito, refirió que se acoge a la declaratoria de resolución de la promesa celebrada, ya que con ocasión a un hecho de fuerza mayor o caso fortuito, como lo fue la muerte de su compañero permanente, le impidió cumplir con las obligaciones pactadas. (pdf 07, C.1).

Agregó que no fue ella quien suscribió el contrato de promesa de venta, y que, como heredera del señor Carlos Ricardo Márquez Velasco, no adquiere sus créditos y deudas sino en el momento en que le sean adjudicados individualmente, no obstante el proceso de sucesión no ha iniciado.

Se opuso a la condena deprecada por concepto de clausula penal, dado que no existe perjuicio alguno para los demandantes pues mantienen el uso, goce y disfrute de los inmuebles prometidos, incluso, es su lugar de residencia como se aprecia en el acápite de notificaciones de la demanda, por manera que, lo pertinente sería aplicar las restituciones mutuas.

Bajo ese sustento formuló la excepción de mérito de enriquecimiento sin causa, dado que se busca obtener un aumento patrimonial correlativo a su empobrecimiento, ya que el comprador tuvo que acudir a créditos ante entidades financieras para atender los pagos de las cuotas pactadas, lo que hizo incluso con anticipación a las fechas acordadas. Los actores, por su parte, tienen la posibilidad de vender el inmueble a un precio mayor del pactado.

Agregó que en escrito del 18 de marzo de 2020 y de también verbalmente, se les indicó a los demandantes que ni ella ni los hermanos del causante, se encontraban en condiciones económicas para continuar con el negocio prometido, el demandante, informó, manifestó que haría una propuesta de arreglo que nunca llegó. En tal sentido, el pago de los honorarios de los abogados debe aplicarse proporcionalmente, por cada parte.

No es cierto que el Carlos Ricardo Márquez Velasco falleció soltero, pues mantuvo una unión marital de hecho con ella desde hace más de 25 años, habiéndose presentado demanda para declarar su existencia y la disolución de la sociedad patrimonial, que cursa en el Juzgado Primero de Familia de esta municipalidad.

También propuso la excepción de mérito que denominó genérica o de oficio, para que, de hallarse probados hechos que constituyan una excepción, así lo reconozca el despacho.

Manuel Santiago Márquez Velasco, Martha Inés Márquez Velasco, Pablo Alonso Márquez Velasco, Christian Vicente Márquez Cabrera y Karla Daniela Márquez Cabrera, en su calidad de herederos de Carlos Ricardo Márquez Velasco, notificados por conducta concluyente (pdf 10 y 16, c. 01.), formularon los medios exceptivos denominados: “falta de legitimación en la causa para pedir resolución del contrato”, “Temeridad o mala fe”, “Enriquecimiento ilegal o sin causa” y “la genérica”.

Frente a la primera, aluden que los promotores de la acción no cumplieron con las cargas pactadas en la promesa, pues no demostraron que el inmueble se hubiese desocupado, por el contrario, de la dirección de notificación se infiere que allí residen, por lo que no existió intención de dejarlo y no se aportó, además, prueba de su comparecencia a la Notaria el día pactado, más que la palabra de su apoderado.

Tampoco puede hablarse de un incumplimiento de parte del promitente comprador, ya que canceló las cuotas hasta donde la vida se lo permitió, de manera que lo pretendido por los actores es continuar lucrándose ilícitamente, dado que es escrito que les fuera presentado el 18 de marzo de 2020, los herederos solicitaron la resolución del contrato por fuerza mayor y no por incumplimiento, sin embargo nada manifestaron al respecto y, en cambio sí, continuaron usufructuando el bien y los dineros cancelados.

Respecto a la temeridad o mala fe, alegan que no ha existido incumplimiento de parte de los herederos determinados e indeterminados, pus antes del vencimiento del plazo pactado, medió una manifestación expresa de resolver el contrato a través del hermano del causante, cuando solo habían transcurrido 14 días de haber adquirido vocación hereditaria, más no la delación y menos la aceptación o repudio de la herencia, con beneficio de inventario, pues el único pasivo sucesoral corresponde a los créditos bancarios para cumplir las obligaciones de la promesa.

Ello con arreglo en el numeral 1º del artículo 79 del código General del Proceso.

También en el numeral 2 de esa norma, puesto que se utilizó el proceso para fines dolosos o fraudulentos, dado que, los demandantes se comunicaron con Manuel Santiago Márquez Velasco para informarle que harían una propuesta para la resolución extraprocesal del contrato como lo habían solicitado por escrito los herederos, propuesta que nunca se dio, en cambio sí, se presentó la demanda.

Se pretende engañar al despacho al indicar que la dirección del demandado era la oficina de su difunto hermano, a sabiendas que vive en Bogotá y trabaja en la Fiscalía General de la Nación, a más de conocer que la sucesión no se había iniciado, buscando dilatar la entrega de los dineros y obtener beneficios de supuestos perjuicios que no se demostraron.

Del enriquecimiento ilegal o sin causa, reiteraron que no existió incumplimiento, sino un hecho de fuerza mayor – la muerte del promitente comprador-, luego no es viable solicitar el pago de la cláusula penal, la que solo resulta efectiva por la desatención de las partes a sus obligaciones. Sin embargo, pese a la notificación de los herederos sobre la resolución del negocio, previo al vencimiento de la tercera cuota, los demandantes guardaron silencio y continuaron lucrándose de los dineros cancelados por Carlos Ricardo Márquez Velasco mientras estuvo en vida, quien no recibió contraprestación alguna.

Concluyeron que no se acreditaron los perjuicios referidos por los actores, quienes actuando de forma temeraria y con mala fe, pretenden apropiarse del valor de la cláusula penal y unas supuestas costas causadas.

Surtido el trámite del emplazamiento de los herederos indeterminados de Carlos Ricardo Márquez Velasco (pdf 09, C.1.), se designó curador ad litem para su representación (pdf 11, C. 1), quien aceptó el cargo y contestó la demanda dentro del término (pdf 14, C. 1), indicando estar de acuerdo con la resolución de la promesa pactada por las partes, al no existir posibilidad física para cumplir con la obligación por parte del vendedor.

Frente al incumplimiento y demás pretensiones, manifestó atenerse a lo que resulte probado.

Corrido el traslado de las excepciones de mérito (pdf 22, C.1), los demandantes guardaron silencio.

Por su parte, Manuel Santiago Márquez Velasco, Martha Inés Márquez Velasco, Pablo Alonso Márquez Velasco, Christian Vicente Márquez Cabrera y Karla Daniela Márquez Cabrera, en su calidad de herederos de Carlos Ricardo Márquez Velasco, impetraron, en escrito aparte, demanda de reconvención contra Henry Lozada Pinilla y Alba Patricia Rodríguez Ayala, pretendiendo la resolución del contrato de promesa de compraventa ya conocido, de acuerdo a la manifestación que los demandados le hicieran a los demandantes en escrito del 18 de marzo de 2020 y, como consecuencia de ello, se les condene a restituir los dineros que el promitente comprados canceló como parte del precio pactado, por valor total de \$100.000.000, debidamente indexados más los intereses moratorios causados desde la fecha en que se comunicó la resolución del acuerdo por parte de los herederos, hasta cuando se efectúe su pago total (pdf 01, demanda de reconvención).

Los hechos que sustenta sus peticiones, además de coincidir con los aceptados en la demanda principal, se tiene que el fallecimiento del señor Carlos Ricardo Márquez Velasco fue un hecho conocido por los demandados en reconvención, quienes incluso, asistieron a su sepelio.

Enfatizaron en la comunicación del 18 de marzo de 2020 remitida por Manuel Santiago Márquez Velasco y la compañera permanente del causante a los promitentes vendedores, quienes, con simple vocación hereditaria, manifestaron no encontrarse en condiciones de continuar con el cumplimiento de la aludida promesa. Los demandados en reconvención, sin embargo, hicieron caso omiso a esa petición, no intentaron llegar a un acuerdo y, actuando de mala fe, esperaron

la llegada del 30 de junio de 2020, fecha pactada para la materializar la venta, para proponer la resolución y la condena de la pena por incumplimiento.

Incumplimiento que a su juicio no existió, como tampoco los perjuicios que alegan haber sufrido los inicialmente demandantes, contrario a ello, resultaron favorecidos, ya que usufructuaron el inmueble y los dineros que en vida canceló el promitente comprador.

Los demandantes en reconvención, en cambio, sí se han visto afectados con dicha situación, pues debieron sufragar los honorarios de su abogada a más que la aseguradora que amparó el riesgo de vida de los créditos que solicitó el causante para el pago de las cuotas pactadas, no reconoció la cobertura solicitada por sus herederos, quienes no se encuentran obligados para continuar con los compromisos contractuales asumidos por el causante, pues solo tienen una vocación hereditaria y de aceptar la delación, lo harían con beneficio de inventario.

Sumado a lo anterior, concluyeron, tampoco existe evidencia de la asistencia de los promitentes compradores en la fecha, hora y notaria pactada en la cláusula quinta de la promesa de venta.

La reconvención fue admitida por auto del 18 de mayo de 2021 (pdf 01, demanda de reconvención), y oponiéndose, los allí demandados contestaron la demanda formulando las excepciones de mérito de “Carencia del derecho y falta de legitimación para reclamar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios”, “inexistencia de fuerza mayor o caso fortuito” y “Compensación”. (pdf 05, demanda de reconvención).

En suma, arguyeron que los actores en reconvención, como promitentes compradores en su condición de herederos de Carlos Ricardo Márquez Velasco, incumplieron sus obligaciones contractuales, luego carecen de legitimación para proponer la acción instaurada.

Agregaron que la muerte no constituye una fuerza mayor o un caso fortuito, pues se trata de un fenómeno natural, previsible desde el nacimiento, luego las obligaciones contraídas no se extinguen con ocasión al fallecimiento de uno de los contratantes, se transmiten a sus herederos, quienes como continuadores de la personalidad del *cujus*, deberán honrar lo convenido so pena de indemnizar los perjuicios que su conducta omisiva causen.

Respecto a la compensación, solicitaron “(...) la deducción de lo que corresponda por la cláusula penal y las costas del proceso deprecada en la demanda principal (...)”, de los dineros pagados por el promitente comprador.

Al descorrer el traslado de las excepciones, los demandantes refirieron que el fallecido Carlos Ricardo Márquez Velasco, no usufructuó los bienes objeto del contrato a resolver, no ingresaron a su patrimonio y tampoco forman parte de su masa sucesoral, ya que los demandados en reconvención, han tenido su disposición ininterrumpidamente, al punto que es su lugar de residencia (pdf 07, demanda de reconvención).

La muerte, arguyeron, no se trata de un hecho previsible, pues de ella no se tiene conocimiento o certeza de su fecha y hora, a más que el promitente comprador no se encontraba enfermo, hospitalizado o su salud deteriorada, simplemente le falló el corazón y no se pudo resistir. De haber conocido sobre el día de su fallecimiento, no hubiese celebrado la promesa de compraventa ni cancelado los dineros que no pudo disfrutar y usufructuar.

Finalmente, se opusieron a la compensación alegada por el otro extremo, pues la no continuidad del negocio no se debió a un incumplimiento, sino, a una fuerza mayor y caso fortuito, a más que no existe prueba de los perjuicios que alegan los promitentes vendedores es fueron causados, contrario a ello, se encuentran disfrutando de los \$100.000.000 que canceló el comprador y del inmueble prometido, que nunca salió de su patrimonio.

## CONSIDERACIONES

Como se anunció, el Despacho procede a dictar sentencia anticipada en los términos del artículo 278 del Código General del Proceso, por cuanto las partes no solicitaron en las oportunidades procesales pertinentes, probanzas diferentes a las documentales, que ya se encuentran obrantes en el plenario.

Pues bien, frente al tema de la transmisión de las obligaciones a los herederos del causante, no hay duda, así opera por ministerio de la ley.

Véase como el artículo 1008 del Código Civil señala que “Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular. El título es universal cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos”.

De manera que, “Los asignatarios a título universal, con cualesquiera palabras que se les llame, y aunque en el testamento se les califique de legatarios, son herederos; representan la persona del testador para sucederle en todos sus derechos y obligaciones transmisibles” (Art. 1155 *ídem*).

Luego, emanada de la ley la vocación hereditaria, “(...) las asignaciones son a título universal, y entonces el heredero a ese título sucede al causante y lo representa “en todos sus derechos y obligaciones transmisibles” (...)” (S-140 de 2002, Exp. No. 6093 del 5 de agosto de 2022).

Como de las pruebas aportadas se logró acreditar el fallecimiento del promitente comprador Carlos Ricardo Márquez Velasco el 4 de marzo de 2020 (folio 21 pdf 01, C. 01), sobre sus herederos recae el deber de honrar las obligaciones que en vida este contrajo, incluidas las acordadas en el contrato de promesa de compraventa de los bienes inmuebles distinguidos con las matriculas inmobiliarias 300-0211177 y 300-021082 (folios 3 a 11, pdf 01, C.1.), del que no está en duda su validez o existencia, dado que las partes de consuno, deprecian su resolución.

Por esa línea, desacertadas resultan las interpretaciones de los demandados en la acción principal, al indicar que “(...) un heredero no adquiere los créditos ni las deudas de su causante, sino en el momento en que le sean adjudicados individualmente (...)” (folio 3, pdf 07, C. 1), o “(...) no están obligados a asumir compromisos o comprometer derechos inciertos (sic), toda vez que de aceptar la delación, esta se haría con beneficio de inventario” (folio 4, pdf 010, C. 01).

No por nada el inciso 2º del artículo 87 del Código General del Proceso establece que,

“La demanda podrá formularse contra quienes figuren como herederos abintestato o testamentarios, **aun cuando no hayan aceptado la herencia**. En este caso, si los demandados o ejecutados a quienes se les hubiere notificado personalmente el auto admisorio de la demanda o el mandamiento ejecutivo, **no manifiestan su repudio de la herencia en el término para contestar la demanda**, o para proponer excepciones en el proceso ejecutivo, **se considerará que para efectos procesales la aceptan**” (se resalta).

Entonces, como así no procedieron los herederos demandados, ya que en el término de la contestación de la demanda se mantuvieron silentes respecto al repudio de la herencia, habrá de aplicarse el efecto que la norma contempla y considerar que la aceptan, para todos los efectos procesales.

En efecto, las obligaciones pactadas por el causante en la promesa objeto de resolución, se trasladaron a sus herederos con ocasión a su fallecimiento, luego, son ellos, quienes debieron dar continuidad al contrato con el cumplimiento de los compromisos que se hallaban pendientes en su ejecución.

No de otra forma lo entendían los demandados, quienes en comunicación del 18 de marzo de 2020 (folio 22, pdf 01, c. 01), suscrita por Elsa Contreras Sanabria y Manuel Santiago Márquez Velasco,

como compañera permanente y hermano del promitente comprador, este último actuando en representación de los demás herederos, según lo informado por ellos mismos en la contestación de la demanda (folio 6, pdf 10, c. 01), manifestaron a los promitentes vendedores que “(...) no estamos en condiciones de continuar el cumplimiento de la promesa de compraventa del inmueble de marras, ante la situación de caso fortuito originada por el deceso del promitente comprador. (...)”.

De lo ahí expuesto se extrae que los firmantes en esa comunicación eran conscientes de que las obligaciones pactadas por el causante, les fueron transferidas en razón a su muerte y por su calidad de herederos a título universal, dado que, de no sentirse llamados a honrar tales acuerdos, como ahora lo proponen en juicio, ningún sentido tendría la manifestación allí realizada.

Bajo esa óptica, determinar si la muerte del señor Carlos Ricardo Márquez Velasco se trató de una fuerza mayor o caso fortuito como lo afirman los demandados, resultaría infructuoso, puesto que, como sobre sus herederos recae la continuidad de las obligaciones contraídas en vida, el hecho de su fallecimiento, en realidad, no interfiere en el cumplimiento de los deberes transmitidos, luego, no es posible predicar la inexistencia de la desatención amparados en esa circunstancia.

De consiguiente, como las obligaciones pactadas en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa a cargo del promitente comprador, esto es, los pagos correspondientes a la suma de \$50.000.000 cada uno, los días 30 de marzo y 30 de junio de 2020, así como la comparecencia a la Notaria escogida en la fecha y hora para llevar a cabo la venta prometida, no fueron efectivamente atendidas por los herederos del señor Carlos Ricardo Márquez Velasco, circunstancia que por demás no niegan los accionados, el incumplimiento de su parte del aludido acuerdo, se materializó.

Efectuadas las anteriores precisiones, es imperativo analizar cada una de las excepciones de mérito que fueron alegadas por los demandados, con arreglo en lo dispuesto en el inciso primero del artículo 281 del Código General del Proceso.

La primera de ellas, la falta de legitimación en la causa para pedir la resolución por parte de los demandantes, amparada en que los promitentes vendedores no cumplieron con las cargas propias del citado negocio jurídico, pues nunca desocuparon el apartamento al punto de continuar residiendo allí, a más de no existir prueba de la comparecencia a la Notaria en la fecha y hora pactada en la cláusula cuarta.

De entrada, se avizora la no prosperidad del medio defensivo, primero, porque de un simple análisis de la promesa de compraventa suscrita, fácilmente se concluye que, sobre los vendedores, no recaía la obligación de desocupar el apartamento, sino, por motivos lógicos, hasta el momento de la entrega, la que sí se encontraba a su cargo, pero en la fecha pactada para que se materializara la venta a través del instrumento público. De manera que, sobre ese cargo, ninguna desatención podría imputársele a los demandantes.

A más de lo anterior, y en consideración a la no concurrencia de los precitados a la Notaria el día y la hora acordada, véase que, en certificación expedida por el Notario Primero del Círculo de esta ciudad, se consta que Henry Lozada Pinilla y Alba Patricia Rodríguez Ayala asistieron el 30 de junio de 2020 “(...) siendo las 12:30 p.m., (...) y permanecieron hasta la 1:00 p.m., hora de cierre de atención al público (...)” (folio 20, pdf 01, C. 01).

De lo ahí consignado, bien puede inferirse que los demandantes no concurrieron en la hora pactada (2:00 p.m., según clausula cuarta), empero, de tal situación no se desprende un incumplimiento de su parte, dado que, con anterioridad a esa fecha, los demandados no sólo habían anunciado su imposibilidad de cumplimiento con los pagos correspondientes al 30 de marzo y junio de 2020 (comunicación del 18 de marzo), sino que, efectivamente, no los pagaron, luego, bajo ese orden prestacional, la desatención alegada en cabeza de los promitentes vendedores, si en gracia de discusión puede aceptarse, se hallaba justificada.

Ciertamente, la acción resolutoria la puede ejercer 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 este debía acatar de manera preliminar.** (...)” (CS SC1662 de 2019. Énfasis propio).

Entonces, “(...) 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** (...)” (SC3666-2021. Negrillas ajenas al texto).

Y es que, no puede perderse de vista que, la cláusula penal “(...) puede cumplir diversidad de funciones, tales como la de servir de apremio al deudor, de garantía o caución, o de estimación anticipada de los perjuicios” (SC3047-2018).

Por la línea que se trae, los demandantes se encuentran legitimados no solo para proponer la acción de resolución, sino, además, como se anticipó, para solicitar el pago de la pena.

Y frente a esa potestad, al deudor de la obligación no le es posible alegar, como en el *sub lite* lo hicieron los demandados, “(...) que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio. (...)” (artículo 1599 Código Civil).

Lo anterior, por la sencilla razón que en los contratos bilaterales, esto es, “cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente” (artículo 1496 *ídem*), se encuentra envuelta la condición resolutoria en caso de incumplimiento por uno de los contratantes, caso en el cual “podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios (...)” (artículo 1546 *ibidem*).

Sobre ese punto, la Corte ha sostenido que “(...) el buen suceso de la acción resolutoria está sujeto a la concurrencia de ciertas condiciones, a saber: i) que verse sobre contrato bilateral válido; ii) que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo, o se haya allanado a cumplirlas, y iii) que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente. (...)” (SC5430-2021, Cfr. CSJ, SC 11 mar. 2004, exp. 7582).

Totalidad de circunstancias que se hayan acreditadas en el asunto bajo examen, pues, no hay duda sobre la bilateralidad del negocio y menos de su validez, los demandantes cumplieron con sus cargas con todo y la excepción a la que se hizo referencia con anterioridad y, por último, los demandados, como receptores de las obligaciones del promitente comprador, no honraron sus compromisos contractuales.

Dicho esto, los exceptivos de enriquecimiento ilegal o sin causa que conjuntamente promovieron los demandados, tampoco encuentran mérito para salir adelante, dado que tienen sustento en la inexistencia del incumplimiento del promitente comprador, el dominio que siempre han ejercido los demandantes sobre el bien, los créditos solicitados en vida por Carlos Ricardo Márquez Velasco para cumplir con el pago de las cuotas pactadas y, el silencio de los demandantes a la comunicación del 18 de marzo de 2020.

Sobre tales cuestiones, dígase, que los demandantes conserven el dominio y posesión de los bienes prometidos en venta, no es indicativo que su pretensión de pago de la cláusula penal constituya un enriquecimiento ilegal, puesto que, en la promesa de compraventa los contratantes no acordaron la entrega previa de los inmuebles sino hasta el momento en que se materializara el acuerdo, con la escritura pública de venta, lo que no sucedió por las razones ya conocidas.

Las obligaciones crediticias que el promitente comprador suscribió para honrar los pagos pactados en la promesa de compraventa, es un tema que se escapa los linderos de este litigio y del problema

jurídico a resolver, a más de no tener ninguna incidencia sobre la legalidad de la suma contenida en la cláusula penal que pretenden los demandados se ordene pagar a su favor.

La comunicación remitida por los herederos de Carlos Ricardo Márquez Velasco y su compañera permanente, el 18 de marzo de 2020 a los promitentes vendedores, tampoco constituye una prueba para inferir el lucro irregular alegado, de ella solo se desprende la manifestación de quienes la suscriben sobre el conocimiento del negocio, su incapacidad para cumplir con las obligaciones restantes y su disposición para llegar a un acuerdo extrajudicial, que en todo caso, era facultativo de los demandantes, quienes optaron por incoar la acción que ahora nos ocupa.

Bajo ese argumento, dicho sea de paso, se despachará negativamente por impróspera, el exceptivo de temeridad y mala fe, fundado bajo la misma premisa antes expuesta, por los herederos en su contestación (folio 7, pdf 10, C. 1).

Para rematar el asunto, entonces, se itera, que los demandantes actuando bajo la facultad prevista por el artículo 1546 del Estatuto Civil Colombiano, promovieron la acción resolutoria del contrato de promesa de compraventa suscrito el 29 de octubre de 2019 y deprecaron, como contratantes cumplidos, el pago de la penalidad pactada en ese negocio jurídico.

De manera que, si sus pretensiones se hayan amparadas en la ley, resulta desacertado inferir que de ello buscan un enriquecimiento ilegal.

O mejor aún, “Al hablarse de ese enriquecimiento se agrega ‘sin causa’, lo que claramente indica cómo no pueden englobarse dentro de los casos de él aquellos en que sí es causado, como por ejemplo, **los de prestaciones nacidas de contratos**” (CSJ SC. 19 de septiembre de 1936, G.J. 1918, p. 435, citada en SC3890-2021. Énfasis propio)

Luego, entonces, no basta verificar que exista una ventaja patrimonial como consecuencia de un empobrecimiento de otro sujeto, debe existir una correlación entre estas circunstancias, “que se observe un nexo de causalidad, que uno se deba a u origine en el otro; que el desplazamiento patrimonial se verifique **sin causa jurídica que lo justifique (...)**” (CSJ SC. Sentencia de 19 de diciembre de 2012, ref. 54001-3103-006-1999-00280-01. Se resalta).

Empero, en el asunto bajo examen, se halla más que justificado, pues su origen deviene tanto legal como contractual.

De contera, se accederá a las pretensiones de la demanda principal, declarándose la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el 29 de octubre de 2019, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte promitente compradora, y, como consecuencia de esa declaración, se condenará a los demandados al pago de la cláusula penal contenida en el aludido negocio, en favor de los demandantes por la suma de \$25.000.000.

Ahora bien, en consonancia con los argumentos expuestos se dispondrá desatar el estudio de la reconvención formulada por Manuel Santiago Márquez Velasco, Martha Inés Márquez Velasco, Pablo Alonso Márquez Velasco, Christian Vicente Márquez Cabrera y Karla Daniela Márquez Cabrera.

En primer orden, dígase, que los demandantes en reconvención no se hallan legitimados para deprecar la resolución de la promesa de venta objeto de debate, dado que, como se advirtió en precedencia, se encuentra acreditado el incumplimiento de las obligaciones contractuales que eran de su cargo, en su calidad de herederos del promitente comprador.

En efecto, “[...], en tratándose de contratos bilaterales, por sabido se tiene que la prerrogativa que el artículo 1546 del Código Civil le concede a los contratantes para solicitar la resolución derivada del incumplimiento, **está deferida a favor de aquella parte que haya observado fidelidad en los compromisos que surgen del pacto**, pues el contenido literal de aquel precepto

pone de manifiesto que esa facultad legal **no está al alcance del contratante incumplido para liberarse de sus obligaciones (...)**” (SC-080-2006 Exp. 7786. Negrillas ajenas del texto original).

Po otra parte, los actores fundan su petición en razón a la comunicación presentada el 18 de marzo de 2020 dirigida a los promitentes vendedores, en la que, a su juicio, manifestaban su decisión de resolver el acuerdo con ocasión a un hecho de fuerza mayor o caso fortuito, la muerte de señor Carlos Ricardo Márquez Velasco.

Tesis que no se comparte, pues, se insiste, de una simple lectura de la aludida comunicación, lo que se aprecia es una manifestación de no continuar con el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, allí no se expresa su intención de resolver el contrato unilateralmente, como ahora en el juicio lo quieren notar, a más que una declaración en ese sentido no produciría efecto alguno, dado que, la terminación del contrato se halla supeditada, a falta de mecanismos diseñados por las partes, a las causas legalmente establecidas, lo que, en eventos de desacuerdo entre las partes como el que nos ocupa, requieren de intervención judicial.

Sea ello suficiente para declarar la prosperidad del exceptivo “Carencia del derecho y falta de legitimación para reclamar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios”, propuesto por el mandatario judicial de los demandados en reconvención.

La misma suerte correrá la “Inexistencia de fuerza mayor o caso fortuito”, pues suficiente ya se dijo sobre la representación que recae en los herederos, tanto de los derechos como las obligaciones del causante, de manera que, la muerte de uno de los extremos contractuales, por sí sola, no resuelve el negocio jurídico, como lo arguyen los demandantes en la reconvención.

Por la línea que se trae, conviene entonces aclarar que, del sustento fáctico analizado, no se extrae la configuración de un mutuo disenso tácito, como en repetidas ocasiones lo alegaron los herederos. Primero, porque ningún incumplimiento puede endilgársele a los promitentes vendedores, como se adujo en las consideraciones que desataron la demanda principal, y, segundo, porque de su actuar no se avizora una intención clara de abandonar el contrato, al punto que, acaecida la mora en el pago de las últimas dos cuotas, asistieron a la Notaría en la fecha pactada para la celebración de la venta.

Ciertamente, “(...) cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito (...)” (SC1662-2019)

Luego, entonces, la procedencia de la resolución por mutua desatención de las 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. (...) (*ídem*)

No obstante lo anterior, si bien se dispondrá, como consecuencia de la resolución, la devolución de los dineros cancelados en vida por el promitente comprador en favor de su sucesión, indispensable resulta definir si dicha suma deberá ser reintegrada con la respectiva corrección monetaria, como lo pretenden los actores en reconvención, ya que son pagos que datan del 28 de noviembre de 2019 y 29 de enero de 2020 (folios 7 y 8, pdf 01, C. 02).

En efecto, “(...) la pérdida del poder adquisitivo del dinero no afecta la estructura intrínseca del daño, sino su cuantía, de modo que la corrección tiene por finalidad la reparación integral, no la de indemnizar un perjuicio más; amén que, en ese mismo orden de ideas, tampoco puede verse en ello una sanción por un acto contrario al ordenamiento legal (...)” (SC6185-2014).

Bajo esa premisa, la indexación no constituye una pena, por lo que restituir los valores en los montos que inicialmente fueron cancelados, no se trata de un beneficio para la parte incumplida, sino una aplicación a los principios de justicia y equidad.

En ese sentido, “(...) regresar a uno de los contratantes la cantidad nominal de dinero que éste dio en un comienzo comportaría dos hipótesis: a) Devolverle menos de los que entregó, en el caso de que entre dicho lapso haya ocurrido el fenómeno de la devaluación de la moneda por efectos de la inflación; o b) restituirle más de lo que abonó, si fue que en ese lapso se revaluó la moneda en razón de la deflación, lo que es muy poco probable que ocurra en nuestra economía, aunque no es una hipótesis del todo descartable” (SC11287-2016).

Y es que, “(...) la corte tiene actualmente una nueva postura según la cual, independientemente de que el beneficiario de tales prestaciones sea el contratante incumplido, no puede recibir desmejorada la cosa ni la cantidad de dinero que entregó al momento del negocio” (STC8847-2018).

Hay lugar entonces a la indexación de los dineros a devolver por parte de los promitentes compradores, lo que se calcula así:

Para el pago del 28 de noviembre de 2019 por valor de \$50.000.000:

$$VP = \frac{VA \times IPC \text{ FINAL}^1}{IPC \text{ INICIAL}}$$
$$VP = \frac{50.000.000 \times 123,51}{103.54}$$

$$VP = \$ 61.755.000$$

Para el pago del 29 de enero de 2020 por valor de \$50.000.000:

$$VP = \frac{VA \times IPC \text{ FINAL}}{IPC \text{ INICIAL}}$$
$$VP = \frac{50.000.000 \times 123,51}{104.24}$$

$$VP = \$ 59.243.093$$

Por el contrario, no habrá lugar a condenar el pago de intereses moratorios de las sumas canceladas, ya que dicho concepto sí comporta una sanción por la desatención del pago de una suma dineraria (artículo 65 Ley 45 de 1990), lo que no se produjo en el caso bajo estudio, pues dichos rubros corresponden a prestaciones que se hallaban a cargo del promitente comprador, a más que, la obligación en su devolución nace en virtud de la declaratoria de resolución que se impone en esta providencia.

Tampoco podrá correr la misma suerte el monto fijado en la cláusula penal acordada, dado que, por un lado, ninguna petición sobre su indexación elevaron los promitentes vendedores, lo que

<sup>1</sup> <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

impide que el Juez emita una orden en esa dirección, con arreglo a los dispuesto por el principio de congruencia fijado por el artículo 281 del Código General del Proceso.

Y de otra parte, porque se trata de una estipulación en la que los contratantes estiman la indemnización de un perjuicio futuro e incierto, de modo que, “es apenas lógico que busquen que ella cubra fielmente los propósitos que aguardan, y en esa medida suelen consultar las circunstancias previsibles que puedan afectarla; por supuesto que dentro de esos factores se encuentra el índice inflacionario, el que, además de ser un hecho notorio, suele perverse perfectamente en la economía de un país, en cuanto que el alza generalizada y sostenida de los precios de los bienes y servicios no pasa desapercibida, y mucho menos la pérdida del poder adquisitivo de la moneda que ella apareja (...)” (Cas. Civil, sentencia 18 de diciembre de 2009, Exp. 2001-00389-01).

Luego, “en principio, los procesos inflacionarios razonables y reiterados no escapan al conocimiento y voluntad de las partes al ajustar la respectiva cláusula (...)” (*ídem*).

No hay lugar, por tanto, a la actualización monetaria de este concepto, ya que, “(...) sí las partes no disponen con ocasión del pacto penal de un mecanismo de reajuste o valuación, éste no se puede determinar judicialmente, así medie la petición del acreedor y mucho menos de oficio. (...)” (Cas. Civil, sentencia 23 de junio de 2000, Exp.No.4823).

Para culminar, habida cuenta que los promitentes vendedores deberán devolver los dineros que le fueron abonados en los montos antes descritos y que, a cargo del promitente comprador, se impondrá el pago de la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa, por constituir condenas recíprocas y con el ánimo de emitir una decisión de fácil materialización, se accederá a la compensación solicitada al contestar la demanda de reconvención.

Corolario de lo anterior, como la pena pactada en la cláusula séptima del contrato se fijó en \$25.000.000, dicha suma será descontada del monto total que los promitentes vendedores deberán restituir a la sucesión del señor de Carlos Ricardo Márquez Velasco, esto es \$120.998.093, arrojando un resultado de \$95.998.093.

En costas, se condenará a los demandados de la acción principal y demandantes en reconvención.

Como agencias en derecho, se tasan las sumas de \$7.000.000 para cada una.

Por último, en relación a la solicitud de pérdida de competencia elevada por la apoderada de los demandados, debe tenerse en cuenta que, si eso en realidad aconteció, correspondía a los demandados elevar tal pedimento inmediatamente después de vencido el plazo previsto al respecto, no luego de agotadas varias etapas del proceso, ya que, tal y como lo indica el artículo 16 del Código General del Proceso en su aparte final,

“La falta de competencia por factores distintos del subjetivo o funcional es prorrogable cuando no se reclame en tiempo, y el juez seguirá conociendo del proceso”.

En consecuencia, se negará esa solicitud, máxime cuando, con esta sentencia anticipada “(...) el conflicto sometido al poder jurisdiccional se resolvió, cumpliéndose con el objetivo que las partes se trazaron al trabar el litigio. Memórese que «[l]a finalidad de la norma es apremiar a los juzgadores a que finiquite la instancia prontamente (SC3712-2021, reiterado en SC3377-2021 y SC2507-2022).

## DECISIÓN

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

## RESUELVE:

**PRIMERO. - DECLARAR** imprósperas las excepciones de mérito formuladas por los demandados Elsa Contreras Sanabria, Manuel Santiago Márquez Velasco, Martha Inés Márquez Velasco, Pablo Alonso Márquez Velasco, Christian Vicente Márquez Cabrera y Karla Daniela Márquez Cabrera.

**SEGUNDO. - DECLARAR** la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el 29 de octubre de 2019 por los señores Henry Lozada Pinilla y Alba Patricia Rodríguez Ayala, en su calidad de promitentes vendedores, y el señor Carlos Ricardo Márquez Velasco, como promitente comprador, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de este último.

**TERCERO. - CONDENAR** a los demandados Elsa Contreras Sanabria, Manuel Santiago Márquez Velasco, Martha Inés Márquez Velasco, Pablo Alonso Márquez Velasco, Christian Vicente Márquez Cabrera y Karla Daniela Márquez Cabrera, a pagar a favor de los señores Henry Lozada Pinilla y Alba Patricia Rodríguez Ayala, la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000), por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato antes referido, la que se entenderá cancelada con la devolución dispuesta en el numeral siguiente de esta sentencia, en virtud de la compensación accedida, máximo dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta decisión.

**CUARTO. - ORDENAR** a los demandantes Henry Lozada Pinilla y Alba Patricia Rodríguez Ayala, devolver en favor de la sucesión del señor Carlos Ricardo Márquez Velasco, la suma de NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y TRES PESOS (\$95.998.093), por concepto de los dineros indexados que en vida canceló este último, máximo dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

**QUINTO. - CONDENAR** al pago de las costas a los demandados dentro de la demanda principal. Tásense e inclúyase en su liquidación la suma de \$7.000.000, por concepto de agencias en derecho.

**SEXTO. - DECLARAR** prósperas las excepciones de mérito formuladas por los demandados en reconvención Henry Lozada Pinilla y Alba Patricia Rodríguez Ayala y, en consecuencia, NEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención.

**SÉPTIMO. - CONDENAR** al pago de las costas a los demandantes en reconvención. Tásense e inclúyase en su liquidación la suma de \$7.000.000, por concepto de agencias en derecho.

**OCTAVO. - NEGAR** la solicitud de pérdida de competencia elevada por la apoderada judicial de los demandados.

## NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Firmado Por:  
Hernan Andres Velasquez Sandoval  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 012  
Bucaramanga - Santander

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: **0835aa932bb448e5a06685f31b476d55e28080c48abb983431b15aced6bb9caf**

Documento generado en 05/12/2022 05:03:04 PM

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