



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veinticinco de mayo de dos mil veintitrés.

Proceso	VERBAL – SEGUNDA INSTANCIA
Demandante	DAVID TIMOTEO TABORDA GAVIRIA
Demandada	CORPORACIÓN SANTA MARIA DE LA PAZ Representada por CARLOS AUGUSTO MESA POSADA.
Juzgado de 1ª Instancia	Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín cmpl10med@cendoj.ramajudicial.gov.co
Juzgado de 2ª Instancia	Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín ccto01me@cendoj.ramajudicial.gov.co
Radicado	05001-40-03-010-2020-00544-00 (01 para 2ª Instancia)
Providencia	129 Sentencia de segunda instancia Confirma decisión de primera instancia.
	Expediente digital

Por escrito según lo establecido en el art. 12 de la Ley 2213 de 2022 que estableció la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020 procede a esta agencia judicial a pronunciarse con respecto al recurso de apelación interpuesto por la demandada Corporación Santa María de la Paz frente a la sentencia oral dictada por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín el 14 de octubre de 2021, en el proceso verbal que contra esa Corporación promovió el señor David Timoteo Tabora Gaviria, cuya parte resolutoria que consta en acta es la siguiente:

“En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento contractual de la promesa de compraventa celebrada el 20 de agosto de 2019, entre la **Corporación Santa María de la Paz**, como promitente vendedora y **David Timoteo Taborda Gaviria**, en calidad de promitente comprador, en virtud de la cesión de derechos efectuados por César Alberto Restrepo Rivera.

SEGUNDO: DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa del 20 de agosto de 2019 celebrado entre la **Corporación Santa María de la Paz**, promitente vendedora y el señor David Timoteo Taborda Gaviria en calidad de promitente comprador, en virtud de la cesión de derechos efectuados por César Alberto Restrepo Rivera.

TERCERO: CONDENAR a la **Corporación Santa María de la Paz** a pagar a favor del demandante **David Timoteo Taborda Gaviria** la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS (\$57.968.120.00), por concepto de restituciones mutuas y que corresponde al precio total pagado del inmueble prometido en venta, descrito en la parte considerativa de esta sentencia.

TERCERO: CONDENAR a la **Corporación Santa María de la Paz** a pagar a favor del demandante **David Timoteo Taborda Gaviria** la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00), por concepto de cláusula penal.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense por conducto de la Secretaría. Como agencias en derecho, se fija la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS (\$4.398.406.00) obrando de conformidad con el artículo 365 del C.G. del P. y el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.”

(Se concede apelación)

NOTIFÍQUESE
JOSÉ MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ
JUEZ”

ANTECEDENTES:

El Sr. David Timoteo Taborda Gaviria actuando por conducto de apoderado judicial formuló las siguientes:

Pretensiones:

“**PRIMERA:** Sírvase señor JUEZ declarar que **LA CORPORACIÓN SANTA MARIA DE LA PAZ** identificada con Nit. Nro. 811.006.126-9, domiciliada en el municipio de Medellín, representada legalmente por el señor **CARLOS AUGUSTO MESA POSADA**, identificado con la cedula de ciudadana Nro. 19.102.329, en su condición de Promitente Vendedor, ha incumplido el contrato de promesa de compraventa suscrito con el señor **CESAR ALBERTO RESTREPO RIVERA** identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.685.993 el día 20 de agosto de 2020, Promitente comprador, y que al haber cedido este último su posición contractual y vendido sus derechos al señor **DAVID TIMOTEO TABORDA GAVIRIA** identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.216.701, el incumplimiento de **LA CORPORACIÓN SANTA MARIA DE LA PAZ** (promitente Vendedor) lo es respecto del Cesionario, señor **DAVID TIMOTEO TABORDA GAVIRIA**.

SEGUNDA: Que como consecuencia del incumplimiento se condene a **LA CORPORACIÓN SANTA MARIA DE LA PAZ** identificada con Nit. Nro. 811.006.126-9, domiciliada en el municipio de Medellín, representada legalmente por el señor **CARLOS AUGUSTO MESA POSADA**, identificado con la cedula de ciudadana Nro. 19.102.329, a pagar a favor del señor **DAVID TIMOTEO TABORDA GAVIRIA** la cláusula penal vertida en la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa, la que asciende a la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/L** (\$30.000.000,00).

TERCERA: Que se ordene la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre **LA CORPORACIÓN SANTA MARIA DE LA PAZ** identificada con Nit. Nro. 811.006.126-9, domiciliada en el municipio de Medellín, representada legalmente por el señor **CARLOS AUGUSTO MESA POSADA**, identificado con la cedula de ciudadana Nro. 19.102.329 y el señor **DAVID TIMOTEO TABORDA GAVIRIA** identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.216.701, quien adquirió la posición contractual de comprador que ocupaba el señor **CESAR ALBERTO RESTREPO RIVERA** identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.685.993, el cual tenía como objeto la compraventa del Apartamento Nro. 602 de la Torre 2, Calle 38 Sur Nro. Carrera 83A – 36. Dentro del proyecto inmobiliario denominado PRADA SANTAMARIA, ubicado en el municipio de Medellín, corregimiento de San Antonio de Prado, con un



área equivalente a 43,85 Mts2, de acuerdo a planos y licencias aprobadas para el desarrollo del proyecto inmobiliario PRADA SANTA MARIA.

CUARTA: Consecuente con lo anterior se ordene a **LA CORPORACIÓN SANTA MARIA DE LA PAZ** identificada con Nit. Nro. 811.006.126-9, domiciliada en el municipio de Medellín, representada legalmente por el señor **CARLOS AUGUSTO MESA POSADA**, identificado con la cedula de ciudadana Nro. 19.102.329, devolver la suma de **CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS M/L** (\$57.968.120) al señor **DAVID TIMOTEO TABORDA GAVIRIA** identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.216.701, suma de dinero equivalente al pago del precio de la venta de dicho inmueble.

QUINTA: Que se condene el costas y agencias procesales a la parte demandada.”

Aportó como anexos, los siguientes:

1. Promesa de compraventa suscrita el día 20 de agosto de 2019 entre LA CORPORACIÓN SANTA MARIA DE LA PAZ domiciliada en Medellín, representada legalmente por el señor CARLOS AUGUSTO MESA POSADA, y el señor CESAR ALBERTO RESTREPO RIVERA mediante el cual la primera mencionada vende al segundo un Apartamento Nro. 602 de la Torre 2, Calle 38 Sur Nro. Carrera 83A – 36. Dentro del proyecto inmobiliario denominado PRADA SANTAMARIA, ubicado en Medellín, corregimiento de San Antonio de Prado, con un área equivalente a 43,85 Mts2, de acuerdo a planos y licencias aprobadas para el desarrollo del proyecto inmobiliario PRADA SANTA MARIA.
2. Contrato de cesión de promesa de compraventa de bien inmueble suscrito el día 22 de agosto de 2019 entre CESAR ALBERTO RESTREPO RIVERA y el señor DAVID TIMOTEO TABORDA GAVIRIA, respecto del bien inmueble Apartamento Nro. 602 de la Torre 2, Calle 38 Sur Nro. Carrera 83A – 36. Dentro del proyecto inmobiliario denominado PRADA SANTAMARIA, ubicado en el municipio de Medellín, corregimiento de San Antonio de Prado, con un área equivalente a 43,85 Mts2, de acuerdo a planos y licencias aprobadas para el desarrollo del proyecto inmobiliario PRADA SANTA MARIA.
3. Acta de cumplimiento Nro. 15 emitida por la Notaria Séptima de Medellín el día 20 de agosto de 2020.
4. Copia de la escritura pública Nro. 1899 del 13 de Mayo de 2009 otorgada en la Notaria Cuarta del Circulo Notarial de Medellín, mediante la cual la señora GILMA DE ROSARIO MEJIA GALLEG0 realiza donación a LA CORPORACIÓN SANTA MARIA DE LA PAZ de un lote de terreno con sus mejoras y anexidades, situado en la fracción de San Antonio de Prado, paraje Las Brisas de la ciudad de Medellín, con una extensión aproximada de 2 Hs 5.203.88 Mts2, y contenido dentro de los siguientes linderos: Por el frente con la carretera que gira para Heliconia; por un costado, con propiedad de la Sucesión Marcos Gómez; por la parte de Atrás, con propiedad de Obdulio Mesa y otros y por el otro costado, con una calle pública y propiedades que son o fueron de Joaquín Emilio Álvarez, Arnulfo Guerra, Esperanza Caro, Amanda Lopera de Lopera y Carmen Isabel Restrepo Hernández. Bien inmueble ubicado en la Carrera 85 Nro. 37 sur 56 y se encuentra identificado con la matricula inmobiliaria Nro. 001-1021937 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

- 5. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 001-1021937 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.
- 6. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 001-438733 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.
- 7. Certificado de existencia y representación legal de LA CORPORACIÓN SANTA MARIA DE LA PAZ

Admisión de la demanda, hechos y respuesta:

La demanda fue presentada a reparto el 3 de septiembre de 2020, admitida por auto del 27 de octubre del mismo año y sus hechos y contestación a los mismos, son:

	HECHOS	RESPUESTA A LA DEMANDA DECLARADA EXTEMPORÁNEA
1	Entre La Corporación Santa Maria de la Paz en su condición de promitente vendedor y el señor Cesar Alberto Restrepo Rivera identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.685.993 en su condición de promitente comprador, suscribieron promesa de compraventa el día 20 de agosto del 2019, que versó sobre el apartamento Nro. 602 de la Torre 2, Calle 38 Sur Nro. Carrera 83A – 36. Dentro del proyecto inmobiliario denominado Prada Santa Maria, ubicado en el municipio de Medellín, corregimiento de San Antonio de Prado, con un área equivalente a 43,85 Mts2, de acuerdo a planos y licencias aprobadas para el desarrollo del proyecto inmobiliario Prada Santa Maria. Inmueble el cual hace parte y será construido sobre los siguientes bienes inmuebles de mayor extensión donde se construirá el mencionado proyecto de vivienda de interés prioritario. A) Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades, situado en la fracción de San Antonio de Prado, paraje Las Brisas de la ciudad de Medellín, con una extensión aproximada de 2 Hs 5.203.88 Mts2, y contenido dentro de los siguientes linderos: Por el frente con la carretera que gira para Heliconia; por un costado, con propiedad de la Sucesión Marcos Gómez; por la parte de Atrás, con propiedad de Obdulio Mesa y otros y	Es parcialmente cierto, si bien se suscribió la referida promesa de compraventa con el señor César Alberto Restrepo Rivera, ésta siempre estuvo sujeta a la condición de que éste Ingeniero, presentara varios diseños y consiguiera su consecuente aprobación de la autoridad competente, para el proyecto Santa María Reina, ubicado en el corregimiento San Antonio de Prado, tales como planos hidro-sanitarios, diseños eléctricos de los apartamentos internos, diseños eléctricos del urbanismo y otros que se desarrollarían a medida de ejecución del proyecto de construcción. Así mismo, el señor César Alberto Restrepo Rivera, debía asumir la gerencia general del proyecto. Es importante indicar, que a fecha de hoy, el citado señor Retrepo Rivera, no ha cumplido con sus obligaciones, razón por la cual, no ha cumplido con las contraprestaciones necesarias para gozar de los derechos inherentes establecidos en los contratos de promesas de compraventa. La existencia de estas obligaciones a cargo del señor César Alberto Restrepo Rivera y su incumplimiento, serán demostradas por ésta parte en el estadio apropiado para ello y las pruebas se relacionarán en este escrito.



	por el otro costado, con una calle pública y propiedades que son o fueron de Joaquín Emilio Álvarez, Arnulfo Guerra, Esperanza Caro, Amanda Lopera de Lopera y Carmen Isabel Restrepo Hernández. Bien inmueble ubicado en la Carrera 85 Nro. 37 sur 56 y se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 001-1021937 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. B) Lote No. 7 por los siguientes linderos: Por el Norte en 32.00 Mts con propiedad de Juan Ortiz; por el Sur, en 36,47 Mts con lote No. 6, adjudicado a Obdulio de Jesús Mesa G., y en 6 mts con calle de servidumbre de la sucesión; por el este en 59 Mts, con lote No. 6 adjudicado a Obdulio Mesa G; por el Oeste en 68 Mts con propiedad de Juan Ortiz. Este lote mide aproximadamente 2.100 Mts². Bien inmueble ubicado en la Calle 38 Sur Nro. 83A-36, en Medellín, San Antonio de Prado, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria Nro. 001-438733 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.	
2	Como quedó establecido en la cláusula CUARTA del contrato de compraventa, el comprador señor Cesar Alberto Restrepo Rivera pagó a LA Corporación Santa Maria de la Paz la suma de \$57.968.120 que fue efectivamente recibida por parte del promitente vendedor a la firma del aludido documento.	Los hechos del 2º al 8º: Son parcialmente ciertos, en todo caso no son exigibles estas obligaciones; habida cuenta de que, se reitera al indicar que los derechos de que podría gozar el promitente comprador, es decir, el señor César Alberto Restrepo Rivera, surgirían a partir del cumplimiento de las contraprestaciones por parte de éste, indicadas frente al hecho primera de la demanda. Por éste motivo, al incumplir con sus obligaciones contractuales; sus derechos dispositivos emanados de la promesa de compraventa indicada en el libelo demandatorio, queda suspendida y por consiguiente, aún no exigible, de acuerdo a las normas del derecho privado vigente.
3	Se estableció en la cláusula SEXTA del aludido contrato que la escritura por medio de la cual se perfeccionaría el contrato, se otorgaría en la Notaría Séptima de Medellín el día 20 de Agosto de 2020 a las 2:00 p.m.	
4	El señor Cesar Alberto Restrepo Rivera cedió su posición negocial de compra del apartamento a favor de señor David Timoteo Taborda Gaviria suscribiendo un contrato de cesión de promesa de compraventa el día 22 de agosto de 2019.	

5	Ocupando ahora el señor David Timoteo Taborda Gaviria la posición contractual del promitente comprador en el contrato suscrito entre el señor Cesar Albero Restrepo Rivera (Promitente Comprador Cedente) y la Corporación Santa Maria de la Paz (Promitente vendedor), esperó la entrega real y material del inmueble y la firma de la escritura pública mediante la cual se perfeccionaría el contrato de promesa de compraventa, ultima que se otorgaría en la Notaria Séptima de Medellín el día 20 de agosto de 2020 a las 2:00 p.m., tal como quedó establecido en las clausulas QUINTA Y SEXTA de la promesa de compraventa.	
6	Llegado el día pactado, es decir el día 20 de agosto de 2020 a las 2:00 p.m., se presentó el señor David Timoteo Taborda Gaviria ante la Notaria séptima de Medellín sin que compareciera La Corporación Santa Maria de Paz representada legalmente por el señor Carlos Augusto Mesa Posada, obteniendo mi mandante el acta de cumplimiento Nro. 15, lo que permite evidenciar el incumplimiento del contrato de promesa	
7	En el contrato de promesa de compraventa se pactó en la cláusula NOVENA una clausula penal, mediante la cual faculta a la parte cumplida, a exigir a la parte incumplida a título de pena o sanción, el pago de la suma de treinta millones de pesos m/l (\$30.000.000,00).	
8	En el contrato de promesa de compraventa se pactó en la cláusula novena que el pacto de la cláusula penal, no extingue la obligación principal. Lo anterior permite que el contratante cumplido o que se hubiere allanado a cumplir, en este caso el señor David Timoteo Taborda Gaviria, demande bien sea el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, conservando en todo caso a su favor el pago de la cláusula penal conforme a los artículos 1546, 1592, 1594 del Código Civil.	



La Corporación demandada en su contestación extemporánea expresó que se opone totalmente toda vez que las obligaciones pretendidas por parte del actor y derivadas del contrato de promesa de compraventa, no SON EXIGIBLES AÚN porque el señor CÉSAR ALBERTO RESTREPO RIVERA quien ostenta la condición de PROMITENTE COMPRADOR, NO HA CUMPLIDO CON LA EJECUCIÓN DE LAS CONTRAPRESTACIONES PROPUESTAS, de esta manera, el origen de la misma tanto inicial como posteriormente, se hallan sometidas a condiciones que de mala fe éste señor no comunicó a la parte demandante al momento de efectuar la cesión de las mencionada promesa de compraventa.

EXCEPCIONES DE MÉRITO DECLARADAS EXTEPORÁNEAS:

PRIMERA: MALA FÉ: El artículo 1508 del Código Civil Colombiano vigente, establece claramente que, “Los vicios de que puede adolecer el consentimiento, son error, fuerza y dolo”. Para el caso que nos ocupa es preciso indicar que, el Ingeniero CÉSAR ALBERTO RESTREPO RIVERA, al momento de efectuar el endoso de la promesa de compraventa a la parte demandante, ocultó de manera dolosa y malintencionada que no había cumplido con las contraprestaciones convenidas con el PROMITENTE VENDEDOR –CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ, y por consiguiente, no tenía aún el pleno de derechos adquiridos que emanaban de las citadas promesas de compraventa; por este motivo, ésta parte considera con sumo respeto, Su Señoría, que las obligaciones derivadas de las mencionadas promesas de compraventa NO SON EXIGIBLES AÚN, esto será probado en debida forma, una vez se practiquen las correspondientes pruebas dentro del desarrollo procesal de la presente demanda.

SEGUNDA: FALTA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRAPRESTACIONES PARA EXIGIBILIDAD DE OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA. Se reitera que las obligaciones que debía cumplir el señor CÉSAR ALBERTO RESTREPO RIVERA para acceder a los derechos derivados de las promesas de compraventa indicadas en la demanda, eran las de GERENCIAR EL PROYECTO INMOBILIARIO ANTES DENOMINADO PRADA SANTA MARÍA, hoy SANTA MARÍA REINA; así como la elaboración, presentación y la aprobación de las autoridades competentes, de diversos planos que requería el proyecto tales como, los planos hidro-sanitarios, diseños eléctricos de los apartamentos internos, diseños eléctricos del urbanismo y otros que se desarrollarían a medida de ejecución del proyecto de construcción; éstas obligaciones fueron incumplidas en sus totalidad por el señor CÉSAR ALBERTO RESTREPO RIVERA, razón por la cual, no podría gozar aún de los derechos derivados en las referidas promesas de compraventa y su cesión de éstos contratos a terceros comunican su incumplimiento y no les otorga el pleno de los derechos emanados de las mismas.

TERCERA: NULIDAD RELATIVA. El artículo 1741 del Código Civil vigente establece que, “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. Hay así mismo, nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.

Al no cumplir el señor CÉSAR ALBERTO RESTREPO RIVERA con sus obligaciones derivadas acordadas con la parte demanda, que eran las contraprestaciones derivadas de los contratos de promesa de compraventa; y al ceder dicha promesa de compraventa sin cumplir las obligaciones establecidas en ellas y sin poner en conocimiento de esta situación al cesionario, da lugar a la nulidad relativa de dicha

cesión lo que conlleva a la imposibilidad de que se le exija a mi representado el cumplimiento de cualquier obligación a su cargo y, en esa medida, las obligaciones derivadas de los contratos, y consecuentemente, los mismos contratos se encuentran investidos de NULIDAD RELATIVA, las cuales pueden ser saneadas una vez el señor CÉSAR ALBERTO RESTREPO RIVERA cumpla con las obligaciones (contraprestaciones contractuales) que acordó con la parte demandada.

A parte de lo anterior la demandada formuló SOLICITUD ESPECIAL PARA INTEGRACIÓN DE CONTRADICTORIO por activa con al señor CÉSAR ALBERTO RESTREPO RIVERA de conformidad con en el artículo 61 del Código General del Proceso.

TRAMITE EN PRIMERA INSTANCIA:

Por auto del 13 de agosto de 2021 el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, resolvió negar la aludida petición de integración del contradictorio según la argumentación contenida en el PDF 30, declaró extemporánea la respuesta a la demanda, teniéndosele por no contestada y por ello dispuso no dar trámite alguno a las excepciones. En el mismo proveído decretó las pruebas pedidas por la parte actora y una de oficio, fijó fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento prevista en los arts. 372 y 323 del Código General del Proceso y dispuso una serie de instrucciones al respecto.

Sentencia de primera instancia:

El 14 de octubre de 2021 el Juzgado del conocimiento en primera instancia analizando el asunto a la luz de las normas que invocó decidió conceder las pretensiones de la parte actora, tal como aquí inicialmente se transcribió.

Recurso de apelación y sustentación:

Escuchado el fallo de primera instancia procedió la profesional del derecho que representa a la Corporación demandada a interponer el recurso de apelación que sustentó en el acto expresando que se trató de un contrato intuitu personae, aunque fue verbal, por autonomía de voluntades, y que, aunque el señor juez no tuvo en consideración esa condición, ella insiste en ello, porque de no haber sido así, la Corporación no hubiera jamás contratado con el señor Cesar; y como el cedió el contrato el cesionario no reúne esas calidades, por lo tanto hubo un incumplimiento del contrato.- Que no hubo prueba en el expediente del supuesto pago que se hizo de la promesa de compraventa. Que está bien que el cesionario no tiene necesidad de probarlo, pero sí se debió haber probado que su primigenio, el promitente vendedor inicial (sic) pagó a la Corporación Santa María al saber que se iba a refutar ese pago. No está de acuerdo la apoderada que se le hubiera dado tan poca validez al efecto de la pandemia, a lo que sufrimos nosotros como todo el mundo en el planeta, que fue una situación que no se esperaba para las partes; que está bien que los contratos con obligatorios para las partes, que tenemos que cumplirlos, pero las circunstancias cambian tienen que cambiar también las circunstancias del contrato y el cumplimiento, lo que nos lleva a revisar ese contrato, y todos sabemos que las circunstancias cambiaron desde agosto de 2019 a agosto de 2020 y se presentó una imprevisión para dar cumplimiento y nadie está llamado a cumplir lo imposible. Por eso la Corporación no pudo cumplir.

Trámite en segunda instancia:

Llegado el expediente a este Despacho de Circuito se estimó procedente admitir el recurso de alzada, luego se corrió traslado a la parte recurrente para que sustentara la apelación en la segunda instancia, a lo cual guardó silencio y posteriormente se corrió



traslado a la parte actora para que presentara sus alegaciones a lo cual procedió señalando que con total acierto el señor Juez Décimo Civil Municipal de Oralidad dictó sentencia acogiendo sus pretensiones exponiendo las razones por las cuales prosperaba lo peticionado, al presentarse por la parte demandada incumplimiento del contrato de compraventa y aplicando las consecuencias legales que corresponden. Aludió a la legitimación en la causa en razón de la cesión realizada a favor del demandante, que el valor del inmueble tasado en salarios mínimos permite su valoración; que la cláusula penal es clara sin que ninguna de las excepciones presentadas pueda considerarse para enervar la pretensión. Pidió que se verificara si la parte demandada había sustentado el recurso como debía hacerlo y si no entonces fuera declarado desierto.

Antes de continuar adelante, y ante la última petición a que se acaba de hacer referencia formulada por la parte actora, y dadas las diferentes interpretaciones que se han dado al art. 322 del Código General del Proceso, **esta agencia judicial estima por ahora**, que lo expuesto por la apoderada judicial de la Corporación demandada al final de la audiencia en la que fue proferido el fallo constituye no solo reparos concretos a la sentencia, sino también sustentación al recurso de alzada, no obstante lo breve que pueda entenderse la exposición allí contenida, y sin perjuicio, claro está, de que puedan esos argumentos tener o no mérito suficiente para lograr que la sentencia sea revocada. Entonces, si ello se puede entender como sustentación, el hecho de que la parte demandada no haya hecho uso del traslado que con tal finalidad se le dio en esta segunda instancia no da lugar a la declaratoria de desierto del recurso.

Se procederá entonces por este Despacho de Circuito a la definición del recurso de apelación con base en las siguientes

CONSIDERACIONES:

Están satisfechos los presupuestos de validez del proceso o ausencia de causas de nulidad de la actuación y/o de saneamiento de las que en su oportunidad no fueron alegadas, como satisfecho también el trámite adecuado, la competencia del juzgado de conocimiento en primera y segunda instancia y capacidad de las partes para comparecer por sí al proceso. Igualmente concurren los presupuestos de conducción eficaz del proceso al pronunciamiento de sentencia de mérito, tal como lo determinó la decisión objeto de apelación y se verificó aquí ahora y en el examen preliminar que dio lugar a la admisión del recurso de apelación.

La demanda y tal como arriba se copió, pretende que se declare que la Corporación Santa María de la Paz incumplió el contrato de promesa de compraventa que suscribió como promitente vendedora con el Sr. Cesar Alberto Restrepo Rivera el día 20 de agosto de 2020 como promitente comprador, contrato que éste cedió al ahora demandante Sr. David Timoteo Taborda Gaviria, y que como consecuencia del incumplimiento se declare la resolución del contrato de promesa, se ordene a la Corporación demandada devolver la suma de \$57'968,120 recibida como precio de la venta prometida, y además se le condene a pagar la cláusula penal por \$30'000,000.

En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva que se estima satisfecha, no hay necesidad de mayores explicaciones pues aquí la demandada es precisamente la promitente vendedora, quien conserva esa posición, de un bien inmueble según contrato denominado promesa de compraventa que en versión digitalizada se acompañó como anexo de la demanda y que por cierto no ha sido puesto en duda, ni tachado de falso en forma alguna. Sin embargo, en torno al demandante cabe precisar que éste no es el inicial promitente comprador, sino que él ocupó la posesión de aquél en razón de la cesión del contrato de promesa de compraventa que le hiciera el inicial promitente comprador Sr. Cesar Alberto Restrepo Rivera, cesión que no está prohibida,

ni limitada en forma alguna en el documento que contiene tal promesa, y en el que por cierto en la última parte de su texto expresamente señala que **“Se autoriza al PROMITENTE COMPRADOR, para Ceder el presente contrato en los mismos términos y con las mismas condiciones en él plasmados, y el Promitente Vendedor avala cualquier cesión que se haga de este contrato.”** Con la demanda no se aportó prueba de que a la Corporación demandada se le hubiere notificado la cesión realizada por el promitente comprador, sin embargo, y en razón de que la promitente vendedora manifestó textualmente en el contrato escrito que avala cualquier cesión y que su representante legal al responder interrogatorio que le formuló el señor juez de primera instancia admitió conocer al demandante Sr. David Timoteo Taborda en razón de llamadas telefónicas y de una reunión que tuvieron en la sede de la Corporación Santa María de la Paz en procura de llegar a una conciliación, y además afirmó que conocía que sin consentimiento de la Corporación el contrato había sido cedido, olvidando el señor representante que tal consentimiento ya estaba de antemano dado en el cuerpo del contrato de promesa de compraventa, estima este Juzgado que queda ratificada sin duda la legitimación en la causa por activa del demandante Sr. David Timoteo Taborda Gaviria en su condición de cesionario del contrato involucrado en el proceso.

Como atrás quedó dicho, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad por auto del 13 de agosto de 2021 determinó que, en razón de la extemporaneidad de la respuesta a la demanda, se tenía la misma por no contestada y por ello no dio trámite a las excepciones de mérito. Frente a tal decisión no fue interpuesto recurso alguno, por lo que en su oportunidad quedó en firme. Al respecto es de anotar que el art. 97 del Código General del Proceso tiene establecido que “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.” Para el caso concreto y aunado a la prueba documental allegada, es claro que la presunción aludida opera respecto de los hechos narrados, todos susceptibles de confesión y así se les considera en este proceso con apoyo en los arts. 166, 241 y parte final del inciso primero del art. 280 del Código General del Proceso.

Así las cosas, este despacho ha realizado un examen minucioso del audio-video que contiene el fallo de primera instancia donde el señor Juez Décimo Civil Municipal de Oralidad desarrolla LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS en este evento ORIENTADOS A LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES como es lo aquí plateado, y se advierte de manera clara y diáfana que se encuentran expuestos en forma totalmente ajustada a la normatividad y jurisprudencia que rige la materia, y atendiéndose a que de conformidad con el art. 1546 del Código Civil que consagra que “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, puede pedirse al arbitrio del demandante la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, lo que implica en resumen y como lo ha decantado la jurisprudencia y la doctrina, que el éxito de la acción resolutoria requiera que el juez verifique el cumplimiento de los siguientes tres presupuestos: 1) Existencia de un contrato bilateral válido; 2) Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él surgieron de ese contrato, pues en eso consiste la configuración de la condición tácita; 3) Que el demandante haya cumplido las obligaciones que impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirse en la forma y términos estipulados. Dado lo anterior, pasará este Despacho a ocuparse de los argumentos de la impugnación, con la finalidad de verificar si tiene la virtud de provocar la revocatoria del fallo como se vino pidiendo.

Lo anterior sin embargo sin dejarse de lado que la Corporación Santa María de la Paz no dio contestación oportuna a la demanda, sino que lo hizo en forma extemporánea y por ello sus excepciones no pudieron ser escuchadas ni tramitadas, lo que implica que



a tal demandada se le apliquen las consecuencias procesales previstas en el art. 97 del Código General del Proceso a que anteriormente se hizo consideración.

En sus argumentos de impugnación la parte demandada afirma que el contrato fue intuito personae, aunque verbal, por autonomía de voluntades. Al respecto estima esta agencia judicial que lo anterior realmente implica una inadmisibile confusión de la recurrente, pues es claramente evidente que, del texto del contrato de promesa de compraventa aportado como prueba, no resulta ningún parámetro que muestre siguiera algún viso de que la prometida venta se hizo solamente en consideración a la persona promitente compradora, es decir en razón de las características o cualidades propias de esa persona en particular, de tal manera que solo ella y solamente ella pudiera fungir como compradora y de forma que no podía ser sustituida por cualquiera otra persona en su calidad de compradora, se reitera. Tal argumento carece de fundamento y sobre todo carece de prueba en este caso y tiene su origen probablemente en que el señor representante de la Corporación demandada en su interrogatorio de parte hizo referencia a otro u otros contratos celebrados en forma verbal con el inicial promitente comprador en consideración ahí sí a sus conocimientos y actividad profesional, lo cual es totalmente ajeno al documentado y claro contrato de simple promesa de compraventa de un inmueble, que es lo que concretamente aquí interesa, donde, examinado como lo ha sido, se advierte que apenas allí se exponen el objeto de la venta, el valor acordado para la misma, la forma en que se hizo el pago, la fecha de escrituración prometida, la sanción en caso de incumplimiento, la facultad de cesión, y en el que brilla por su ausencia cualquier anotación a que esa prometida venta se encuentre condicionada a alguna cualidad o propiedad especial del promitente comprador allí identificado por sus nombres y apellidos. De ahí resulta palmario que ese argumento no puede prosperar en forma alguna, ni tiene mérito para impedir que el contrato de promesa hubiera sido cedido como lo fue, pues en su parte final tal cesión está plenamente autorizada, siendo este otro argumento que en sentir del Juzgado demerita éxito a la condición de intuito personae alegada.

Otro motivo de la impugnación radica en que no hay prueba en el expediente del supuesto pago del precio de la compraventa realizado a la Corporación Santa María de la Paz. Frente a este punto, para el Despacho basta hacer hincapié en que el contrato de promesa de compraventa en su cláusula CUARTA es claro en puntualizar que el promitente comprador pagó de contado la suma de \$57,968,120; es más, no solo dice que se hizo el pago, sino que el texto mismo lo ratifica al expresar que el promitente vendedor declara recibido ese pago de contado y a satisfacción. La redacción de esa cláusula es un verdadero finiquito de pago, es decir el documento que acredita el cumplimiento de la obligación de pagar y que pone fin o da por saldada la obligación, o en otros términos es un medio que acredita el pago realizado. No otra interpretación puede surgir de esa cláusula, pues ni en ella misma, ni en otra posterior y menos en algún otro sí o adición aparece dicho que realmente ese dinero no ha sido pagado, ni que verdaderamente no ha sido recibido, ni que sería pagado posteriormente y en determinada fecha y lugar. Frente al no pago del precio, solamente consta el dicho del señor representante legal de la Corporación demandada en su interrogatorio realizado en la audiencia de los arts. 372 y 373 del Código General del Proceso que como tal está desvirtuado por la prueba documental promesa de compraventa que él mismo suscribe con certificación de la Notaría Diecisiete del Círculo de Medellín.

El último sustento del recurso de apelación de la parte demandada radica en que se le haya dado tan poca validez al efecto de la pandemia, que fue una situación que no se esperaba por las partes, y que, si bien los contratos hay que cumplirlos, las circunstancias pueden llevar a la revisión de los contratos, pues nadie está llamado a cumplir lo imposible. Estima el Juzgado que ese punto eventualmente podría haberse expuesto como una excepción a fin de que se examinaran sus fundamentos y situaciones circundantes y especiales, pero ello no fue argumentado en forma alguna ni

siquiera en la extemporánea contestación a la demanda, de manera que no puede a última hora esgrimirse como medio de defensa para sorprender a la contraparte y al juzgado mismo. Si la pandemia no fue causa de excepciones de mérito, ninguna validez de efectos de pandemia tenía que entrar a analizar el Juzgado de primera instancia, y menos el de segunda. Si la Corporación promitente vendedora estimaba que no podía dar cumplimiento a la promesa de compraventa, ya fuera por la pandemia, o por alguna otra situación, bien pudo acudir antes de que fuera demandada a la vía judicial a pedir revisión de ese contrato como ella dice, o a pretender su resolución por causales debidamente fundamentadas. Es más, por vía de demanda de reconvención también había podido intentar la resolución o revisión del contrato de promesa, pero nada de ello consta que hubiere ocurrido, de manera que tuviera que haberse analizado.

Conclusiones:

En resumen, no encontró esta agencia judicial probados los fundamentos de la impugnación y por ello la sentencia de primera instancia debe ser confirmada en su integridad.

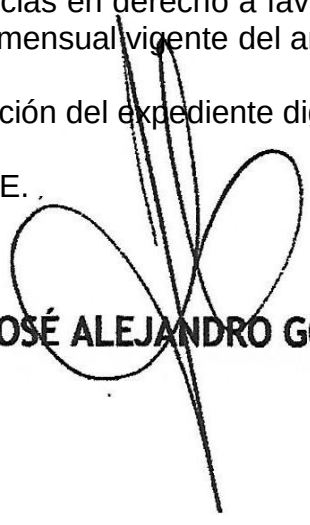
Es así entonces que, con mérito en lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

- 1) CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia oral dictada por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín el 14 de octubre de 2021, cuya parte resolutive aparece transcrita al inicio de la presente providencia.
- 2) CONDENAR a la parte demanda al pago de costas en segunda instancia, fijándose como agencias en derecho a favor del demandante el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente del año 2023.
- 3) ORDENAR la devolución del expediente digital a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

EL JUEZ,



JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO

Ant