



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, veintitrés (23) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Verbal –Resolución por Mutuo Disenso Tácito
Demandante	Lucelly Quintero de Salazar, quien actúa a través de su apoderada general Mariana Salazar Quintero.
Demandados	Diana María Salazar Quintero
Radicado	05001 40 03 012 2019 00847 01
Asunto	Resuelve recurso de apelación.

Surtido el trámite de rigor, procede el Despacho de conformidad con el inciso 1° del artículo 331 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, respecto a la sentencia emitida en audiencia del 18 de febrero de 2021, por el Juzgado Doce Civil Municipal de Medellín, en el proceso VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR MUTUO DISENSO TÁCITO, promovido por LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR, quien actúa a través de su apoderada general MARIANA SALAZAR QUINTERO, contra DIANA MARÍA SALAZAR QUINTERO.

ANTECEDENTES:

PRETENSIONES:

DECLARAR LA DISOLUCIÓN POR MUTUO DISENSO TÁCITO del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado el 10 de mayo de 2012, entre LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR y DIANA MARÍA SALAZAR QUINTERO; en consecuencia, DECLARAR extinguidas las obligaciones derivadas de dicho contrato, desapareciendo las futuras o pendientes de cumplir por la parte

demandante, es decir la TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE con matrícula inmobiliaria No. 001-953739, y ordenando las siguientes restituciones, o las que considere el juzgado:

1.- La Restitución del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-953739, de DIANA MARÍA SALAZAR QUINTERO a LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR, con sus frutos y mejoras desde que se realizó la entrega material, es decir desde el 10 de mayo de 2012, hasta que se efectuó la restitución, y los cuales la parte demandante tasó en \$69.600.000, conforme al juramento estimatorio.

2.- Que se ordene a la demandante LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR, restituir a la demandada DIANA MARÍA SALAZAR QUINTERO, el precio pagado por el contrato de promesa de compraventa, debidamente indexado, ordenando la compensación de las sumas de dinero teniendo en cuenta las que resulten de este proceso a favor de la demandante y como consecuencia de la disolución del contrato por mutuo disenso tácito, o como lo estime el juzgado.

Y finalmente, solicitó condena en costas y agencias en derecho.

ELEMENTOS FACTICOS:

Se indicó en la demanda, que la demandante LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR es madre de la demandada DIANA MARÍA SALAZAR QUINTERO; que el 10 de mayo de 2012, entre ellas se celebró contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, fungiendo como promitente vendedora la demandante LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR y como promitente compradora DIANA MARIA SALAZAR QUINTERO, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-953739 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, cuya descripción exacta se estableció en la cláusula primera del contrato. Además, en la misma fecha, y tal como se dispuso en la cláusula décima, se efectuó la entrega material del inmueble a la demandada.

El precio se fijó en la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L. (\$45.000.000,00), y advierte la demanda que corresponde a menos del valor real del bien, los cuales a pesar de haberse manifestado que habían sido recibidos de contado el día de la firma de la promesa de compraventa, realmente no fueron pagados en su

totalidad, pues sólo fue pagada en efectivo la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M.L. (\$37.000.000,00).

Advirtió que como plazo para el otorgamiento de la escritura pública de venta que legalizaría el contrato de promesa de compraventa del inmueble citado, se pactó dentro de la cláusula quinta, el día 10 de mayo de 2017, a las 10 am, en la Notaría Octava de Medellín. Adicionalmente, se estableció que: *“en caso de que el día acordado por las partes para la firma de la correspondiente escritura hubiese algún inconveniente, las partes de común acuerdo acudirán en la fecha y hora indicada y a la notaría correspondiente a realizar una prórroga a la promesa de compraventa”*

Que en la fecha pactada para solemnizar el negocio jurídico, 10 de mayo de 2017, ni la vendedora ni la compradora se presentaron a la Notaría Octava de Medellín; y que en tal evento su intención era desistir del negocio de compraventa, pues de lo contrario alguna de las dos partes hubiese comparecido a la Notaría; y que tampoco realizaron prórroga de la fecha en que se realizaría dicha escritura pública, tal como lo habían pactado.

Que actualmente la promitente compradora tiene arrendado el inmueble objeto del negocio, recibiendo un canon mensual de aproximadamente OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$800.000,00).

Advirtió que a pesar de haberse configurado un mutuo disenso tácito del contrato de promesa de compraventa celebrada entre las partes el día 10 de mayo de 2012, la promitente compradora no ha restituido el bien inmueble objeto del contrato.

ACTUACIONES EN PRIMERA INSTANCIA: La demanda fue admitida por auto del 29 de agosto de 2019, en la cual se concedió además el Amparo de Pobreza solicitado por la parte demandante; igualmente, fue notificada personalmente la parte demandada mediante su comparecencia al juzgado el día 5 de septiembre de 2019, quien en forma oportuna y por medio de apoderada judicial, dio respuesta a la demanda, aceptando los hechos 1º, 2º, al tercero dijo ser cierto parcialmente, pues si bien el precio si se pactó en \$45.000.000,00, el mismo fue pagado en su totalidad, así: \$37.000.000,00, en efectivo; y el saldo de \$8.000.000,00, con la entrega inmediata y su

posterior legalización, el 26 de abril de 2012, del vehículo campero de placas LNA 042, servicio particular, modelo 1989, traspasado a favor de LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR por Bomberos del Carmen de Viboral, porque lo tenía la demandada y su esposo con cartas abiertas; aclarando que quien recibió el vehículo fue el señor GILBERTO SALAZAR MÉNDEZ, cónyuge de la demandante, quien también aparece como testigo en la demanda del pago de los \$37.000.000,00, y no del pago de los \$8.000.000,00, y quien lo tuvo todo el tiempo porque la demandante no sabía de carros, ni siquiera manejar. Igualmente, explicó que el vehículo lo tuvo todo el tiempo el señor GILBERTO SALAZAR MÉNDEZ como conductor y administrador, y la demandante como propietaria, hasta el 9 de abril de 2014, fecha en la que fue vendido a Diana Milena Giraldo Quiceno.

Aceptó los hechos 4°, 5°, 6°, 7°, y aquí explicó que cuando las partes del proceso quisieron hacer la escritura pública, el señor GILBERTO SALAZAR MÉNDEZ lo impidió, toda vez que dicho señor no permite ninguna comunicación entre la demandante y la demandada.

Respecto al hecho 8°, dijo no ser cierto, y advirtió que una promesa de compraventa es flexible a las condiciones de las partes siempre y cuando estén de acuerdo, como es el caso presente, y que el problema lo genera el señor Gilberto Salazar Méndez, quien estuvo presente en todos los momentos de la negociación, y cuando pretendieron hacer la escritura no lo permitió.

Negó el hecho 9°; al 10° dijo que es una suposición del abogado de la demandante. El hecho 11, parcialmente cierto, se tiene contrato de arrendamiento vigente con ANA ETELIZ ATENCIA ARRIETA, y el canon es de \$630.000,00. Hecho 12, fue negado.

Respecto a las pretensiones de la demanda, manifestó OPONERSE a las mismas.

SENTENCIA: Fue emitida en audiencia del 18 de febrero de 2021, en donde se emitieron las siguientes resoluciones:

***Primero.** Desestimase las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas durante el desarrollo de la presente audiencia de instrucción, alegatos y*

decisión final, por la falta de legitimación en causa por activa de la demandante, la cual se declara de oficio.

Segundo. *Como consecuencia de la anterior declaración, absuélvase a la demandada, Diana María Salazar Quintero de las arremetidas incoadas en su contra contenidos en el libelo genitor.*

Tercero: *No habrá lugar a condenar en costas y gastos procesales a la demandante Lucelly Quintero De Salazar, teniendo en cuenta que dentro del auto de admisión de la presente causa verbal de resolución Contrato Promesa de Compraventa de Inmueble, datado en agosto 29 de 2019, a la actora se le concedió amparo de pobreza, obrando de conformidad con el artículo 151 del Código General del Proceso y demás normas concordantes, no habrá lugar a imponérsele condena alguna en su contra. No obstante, los honorarios definitivos de la auxiliar de la justicia Kelly Antonia Molina Machado, que, se fijarán en un salario mínimo vigente para el momento de su pago, correrán por cuenta de la demandada, Diana María Salazar Quintero, en virtud de que los gastos de la pericia, fueron asumidos por la actora, no obstante estar amparada por pobre.*

Cuarto: *Fíjese como honorarios definitivos a la auxiliar de la justicia, Kelly Antonia Molina Machado, con exclusión de los que le fueron fijados como gastos de la experticia, la suma de un salario mínimo legal vigente para el momento de su pago a cargo de la señora, Diana María Salazar Quintero.*

Quinto: *La presente decisión se les notifica a las partes y a sus apoderados en estrados.*

Sexto: *Una vez quede en firme la presente decisión, dispóngase el archivo de las presentes diligencias, previas las anotaciones a las que allá lugar.*

(...)

Para arribar a la decisión transcrita, la juez a quo empezó por indicar que entre los presupuestos materiales de la demanda, y con miras a la sentencia de fondo, el juzgador debe desentrañar el verdadero sentido de esta, cuando de su sentido literal este no aflora. A continuación, se centró en analizar lo relativo a la responsabilidad civil contractual, y al efecto trajo el artículo 1613 del Código Civil, advirtiendo que la obligación que debía observar cualquiera de los contratantes no fue satisfecha o al menos no lo fue oportuna o completamente, lo cual surge cuando una cualquiera de las partes incumple su deber o lo cumple de manera intempestivo o defectuosa, caso en el cual, salvo que exista una adecuada justificación, el contratante cumplido se encuentra habilitado para solicitar que se ordene el cumplimiento forzado de lo pactado o que disponga la resolución, con indemnización de los daños que se le hubieren ocasionado, preparación que puede ser reclamada en forma accesoria a la petición de cumplimiento o de resolución; expresó el citado fallo, que paralelo al concepto de cumplimiento de uno de los contratantes, conforme al artículo 1626 ibídem, corre en el otro vértice el del incumplimiento del otro; que cuando tal incumplimiento tiene ocurrencia, el artículo 1546 de la normativa en cita, autoriza al acreedor para que por medio de la autoridad judicial obtenga de manera forzada el cumplimiento de la obligación, si ello es posible, o en su lugar, la satisfacción por el equivalente, o la resolución del contrato, y en cualquiera caso, con el condigno resarcimiento de los perjuicios ocasionados. Dichos basamentos los apoyó en jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, los cuales reseñó.

Explicó el citado fallo, que, para la viabilidad de la condición resolutoria tácita, se reclama la presencia de una convención bilateral válida, en cuya ejecución uno de los contratantes ha faltado a la satisfacción parcial o total de las obligaciones a su cargo, mientras el otro, quien demanda, por su parte a observado lo que le correspondía o al menos ha procurado su cumplimiento en la forma y tiempos debidos.

Se refirió a la naturaleza jurídica del contrato de promesa de compraventa, sus presupuestos axiológicos y su eficacia jurídica, frente al acuerdo o contrato realizado por las partes el 10 de mayo de 2012; definió, a voces de la doctrina, el contrato de promesa de compraventa, indicando que: “es aquel convenido entre 2 o más personas, por la cual se obligan recíprocamente dentro de cierto plazo, o en el evento de una condición a celebrar un contrato futuro, pero determinado”. Citó, que el artículo 89 de

la Ley 153 de 1887, que derogó el artículo 1611 del Código Civil, norma esta última que desconocía efectos jurídicos a la promesa de celebrar un contrato, establece que esta no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- i. Que la promesa conste por escrito
- ii. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos del artículo 1511
- iii. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- iv. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa con las formalidades legales.

Enumeró también las características de dicha convención, advirtiendo que se encuentran presentes en el contrato a estudio, así como con los requisitos del artículo 1611, concluyendo la validez de ese contrato de promesa, pues además también precisó que no existe causa u objeto ilícito.

La sentencia referida, indicó que las obligaciones pactadas por las partes, tenían el carácter de sucesivas, pues para la firma de la escritura pública de venta, era indispensable el pago total del precio de venta, fijado en \$45.000.000,00, y advierte que las partes al momento de la suscripción de dicho contrato de promesa reconocieron y aceptaron haber pagado, y recibido el total de dicho valor; sin embargo, en la demanda y su contestación, se indicó que solo se pagó en efectivo \$37.000.000,00, e indicó la parte demandante- promitente vendedora, que los ocho millones de pesos (\$8.000.000,00) restantes, no le han sido cancelados; y la demandada, promitente compradora, en la respuesta a la misma, aduce haber cancelado los \$8.000.000,00 restantes, mediante la entrega de un vehículo campero, de placas LNA 042, que le habían entregado a ella, los bomberos del municipio de Carmen de Viboral, con cartas abiertas, y por ello, lo traspasó a la vendedora, el 26 de abril de 2012.

La promitente vendedora, advirtió desde la demanda, que no le fueron cancelados los \$8.000.000,00, también admite no haber desafectado el inmueble al gravamen de vivienda familiar, a lo cual, entre otros, se comprometió en la cláusula 8ª, a presentar dos días antes de la firma de la escritura pública de protocolización de la compra-venta; así también se observa en el certificado de tradición y libertad del inmueble, anotación

4ª, en donde aún pervive la anotación de dicha afectación; concluyendo la funcionaria de primera instancia, que para la fecha acordada para la suscripción de la escritura pública, 10 de mayo de 2017, e inclusive para la fecha de la decisión de primera instancia, febrero 19 de 2021, la demandante estaba en imposibilidad de cumplir con las obligaciones contraídas, toda vez que dicha afectación se encontraba vigente.

Tampoco concurrieron a la notaría a suscribir dicha escritura en la fecha pactada, 10 de mayo de 2017, tal como era su obligación, tampoco lo hicieron, como también lo habían pactado, de concurrir a dicha notaría, para suscribir una nueva prórroga, tal como lo habían consignado en la cláusula 9ª, y tampoco la demandante estaba en condiciones de cumplir.

Dijo la juez a quo, que lo dicho por la demandada con respecto al pago del precio total no fue desvirtuado, aunque fue negado por la demandante; y que la demandante, solamente podía demandar el cumplimiento o la resolución del contrato, son su correspondiente indemnización de perjuicios, si hubiera cumplido o si se hubiera allanada a cumplir conforme a lo pactado, pero no podía demandar la disolución contractual por mutuo disenso tácito, porque su incumplimiento y no disposición de materializar el acuerdo se debe a que no podía y estaba en imposibilidad de cumplirlo.

Es reiterativa la sentencia en explicar que para la fecha de suscripción de la promesa de compraventa, las entregas estaban dadas, tal como allí se dice; entrega material del inmueble a la demandada- promitente compradora, y entrega del pago del precio a la promitente –vendedora.

La juez de primera instancia, dedujo su decisión de indicios, porque no alcanzó otra certeza con las pruebas que le fueron adunadas; de los testimonios allegados, no encontró que le sirvieran para sustentar su decisión, pues dijo de estos que solamente eran conocimientos indirectos, por comentarios de las mismas partes; que no fueron allegadas sino las pruebas documentales que obran en el expediente, y de ellas obtuvo la convicción del pago efectivo del total del precio pagado por la promitente compradora, demandada y el consecuente cumplimiento de sus obligaciones contractuales; y el incumplimiento de la promitente vendedora, demandante.

Dichos indicios, que con respecto al cumplimiento por parte de la demandada, consistieron en lo indicado en la misma promesa de compraventa en donde se reconoce que se pagó el total del precio, tal como reza en la cláusula 4ª, *“PRECIO DE VENTA. Que el precio de la venta del derecho en el inmueble prometido en venta en este documento es la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L. (\$45.000.000), Los cuales la promitente compradora pagó a la promitente vendedora de contado en el día de hoy, y esta declara haberlos recibido a su entera satisfacción.”*; situación que no fue desvirtuada, y que no tuvo otro medio de prueba que el mismo contrato de promesa.

Del historial del vehículo de placas LNA 042, en donde se observa que con fecha 26 de abril de 2012, BOMBEROS EL CARMEN DE VIBORAL, vendió a LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR, lo cual la demandada advirtió que dicho vehículo le había sido entregado a ella, con cartas abiertas, por dichos Bomberos, y por tanto, ella lo entregó a la demandante como parte del pago, en \$8.000.000,00, situación que tampoco pudo ser desvirtuada, no se allegó ningún otro medio de prueba que diera cuenta de lo contrario.

Igualmente, la audiencia de conciliación extrajudicial que ante la Personería de Medellín, a la cual la demandada DIANA MARIA SALAZAR QUINTERO, citó a la demandante LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR, con la finalidad de que suscribieran el contrato prometido; solicitud de audiencia que fue presentada en Mayo 30 de 2019, fue otro indicio que tuvo en cuenta la falladora de primer grado, pues allí indicó la convocante que **“a la fecha no se le adeuda ningún valor por concepto de la compraventa”**

Con respecto al no cumplimiento de la demandante de sus obligaciones contractuales, los indicios que dedujo la a quo, consistieron en el no levantamiento de la afectación a vivienda familiar que pesaba sobre el bien inmueble objeto del proceso, lo cual fue corroborado con el certificado de libertad y tradición del inmueble; no tenía saneado el inmueble para su entrega jurídica, no contaba para el momento de la suscripción de la escritura, con los paz y salvos de valorización y catastro, cuenta de servicios públicos y administración cancelados, requisitos a los que se comprometió en la cláusula 8a. Tampoco allegó la demandante prueba sobre pago de impuestos del bien inmueble, lo cual es un indicio de haberse desprendido del bien con la convicción de haberlo

prometido en venta a la demandada; quien además como se advirtió la ha mejorado, ha pagado impuestos, servicios públicos, y lo ha explotado económicamente dándolo en arrendamiento.

Que la demandante nunca reclamó el pago del excedente del precio que dice adeudársele, y solo hasta agosto 18 de 2019, presentó la presente demanda, esto es, un mes después de que la promitente compradora citara a audiencia de conciliación prejudicial, para el cumplimiento del precitado contrato.

Que siendo las obligaciones sucesivas, el cumplimiento de la obligación de la escritura pública estaba supeditado necesariamente al pago del precio, y al cumplimiento de las obligaciones antecedentes por la vendedora, obligaciones estas últimas que no fueron cumplidas.

Que el interés de la demandada DIANA MARÍA SALAZAR QUINTERO ha sido permanecer o mantenerse en el vínculo negocial y que por fin le hagan las escrituras, pues es requisito de la resolución por mutuo disenso tácito, la de encontrar la voluntad de manera inequívoca, clara y contundente de no continuar o deshacer el vínculo, lo cual no encontró acreditado, ante el cumplimiento de la demandada del pago del precio total del inmueble, que se dijo en la demanda, aún se adeudaba parte.

Concluye la falladora, advirtiendo que el precio acordado, según lo que se pudo deducir de las pruebas aportadas, fue cancelado en su totalidad, o por lo menos así reza en documentos su satisfacción total; y que siendo la demandante- promitente vendedora, quien no cumplió su obligación bifrente de entrega del inmueble, pues estaba en imposibilidad de cumplir, y sigue estándolo a la fecha de la sentencia de primera instancia, con las obligaciones por ella contraídas, no estaba legitimada en la causa por activa para demandar la resolución del contrato de promesa por mutuo disenso tácito, y así fue sentenciado.

El apoderado de la parte demandante, presentó RECURSO DE APELACIÓN, y como reparos concretos, en síntesis, dijo:

“que se declaró probado el pago total del precio, sin estarlo, pues debió haber probado su dicho, de que pagó en forma diferente a lo indicado en la cláusula 4ª del contrato; pues “al haberse negado el pago de esa suma de dinero, esa es una negación indefinida que no debe ser probada, por eso la carga de la prueba de acreditar el pago de la forma y bajo las condiciones que lo afirma la demandada, debió haberse probado sin lugar a dudas”; que no puede ser una prueba absoluta la conducta de la demandante de no haber demandado dicho pago, pues eso sería como exigirle el derecho de acción, castigarla por no haber ejercido su derecho de acción; que el hecho de no demandar, no significa que haya pago; esa conducta no puede dar pie a acreditar un pago, mucho menos cuando la misma sentencia considera que ninguna de las pruebas dieron fe ni certeza de los pormenores de la negociación, y lo único que estaba en firme, eran los documentos que la propia parte demandada aportó respecto a un traspaso de un vehículo directamente de bomberos del Carmen de Viboral a la señora Lucelly, que ello no podía ser considerado como el pago, cuando no están acreditadas las circunstancias que rodearon la negociación, ni mucho menos el nexo de causalidad entre la compra del carro y el precio total del negocio jurídico; que hay una negación indefinida que no debía probar la parte demandante, en el sentido de que cuando se niega el pago, es la demandada quien tiene la obligación de probar ese pago adecuadamente.

Que como consecuencia de ese primer reparo, también es evidente que no se tuvo en cuenta la condición resolutoria tácita de que trata el artículo 1546 del Código Civil, por tanto, no es posible que se castigue a la señora LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR el no cumplimiento de la cláusula 8ª del contrato de promesa, dos días antes de la celebración de la escritura pública, es decir para el 8 de mayo de 2017, cuando a ella ya le habían incumplido el negocio prometido, es decir, ya había operado la condición resolutoria tácita, conforme a la norma indicada, pues DIANA MARIA SALAZAR QUINTERO, no acreditó que efectivamente había pagado la totalidad del precio. Al haber fallado en un principio la forma de pago o el precio del bien prometido en venta, no se le puede exigir a la demandante el cumplimiento de las demás obligaciones porque eso sería como decirle que así no le hayan pagado la totalidad del precio, vaya cancele la afectación a vivienda familiar, haga los paz y salvos, y póngase dispuesta a transferir un inmueble que no le han pagado.

Advirtió que tampoco se tuvo en cuenta lo confesado al responder el Hecho 6° de la demanda, cuando se indicó que efectivamente las partes se habían puesto de acuerdo a no asistir a la notaría, esa intención, dijo, es la intención manifiesta de no dar cumplimiento al contrato prometido, es decir a no celebrar la compra venta mediante escritura pública. Ni siquiera pactaron una prórroga de una nueva fecha; que si hubiesen tenido la intención de continuar con el negocio, al momento en el que supuestamente se pusieron de acuerdo para no asistir a la notaría, debieron de haber señalado una nueva fecha del cumplimiento de esa escritura, condición que tampoco se tuvo en cuenta.

Manifestó que se encuentran satisfechos los presupuestos para declarar el mutuo disenso tácito, porque no se analizaron adecuadamente las pruebas frente al pago, frente al incumplimiento de la demandada, frente a la condición resolutoria tácita de que trata el artículo 1546, frente al nexo de causalidad entre el vehículo y el contrato prometido en venta, frente a las confesiones realizadas por la parte demandada al contestar la demanda, frente a la carga que le correspondía a cada una de las partes en este proceso, teniendo en cuentas las negaciones indefinidas sobre el pago, y frente al mutuo disenso tácito confesado, pero además certificado por la propia notaría; pues si la demandada hubiese tenido la intención de cumplir con el negocio si hubiese asistido a la notaría el día y hora pactada, hubiese dejado la certificación de comparecencia.

Que no puede tenerse como indicio la manifestación que realiza en una conciliación prejudicial, porque recuérdese que eso es una simple declaración de parte, lo que diga una parte de manera extrajudicial o judicial, es simplemente una declaración de parte, y ahí lo que puede apreciarse es la confesión. Que ella diga que pagó el precio total del negocio en una conciliación extrajudicial, no puede ser prueba, porque eso solo la beneficia a ella y a nadie le es dable constituir su propia prueba; que manifieste en una conciliación prejudicial, que tiene intención de cumplir el contrato, eso no es prueba de la efectiva intención cuando su conducta demuestra una situación completamente diferente. El no pago, y la inasistencia a la notaría, es prueba suficiente para haber declarado el mutuo disenso tácito.

Posteriormente amplió sus reparos mediante memorial, en donde reiteró lo anterior, y además, dijo que no se valora adecuadamente las pruebas documentales, tales como

el historial del vehículo aportado por la demandada, del cual pretendían valerse para acreditar el saldo restante equivalente a los OCHO MILLONES DE PESOS M/L (\$8.000.000). No obstante, de dicha prueba documental lo único que se desprende es que el aludido vehículo fue adquirido directamente por la demandante de la compraventa realizada a los Bomberos del Municipio del Carmen de Viboral. Por lo tanto, queda descartado que el pago de los \$8.000.000 se realizó con el traspaso del mencionado vehículo y de cuenta de la señora DIANA MARIA SALAZAR QUINTERO.

Advirtió también, que se desconoció la confesión realizada en el hecho tercero de la contestación de la demanda, donde se afirma que el pago no se realizó de conformidad con la cláusula cuarta de la promesa de compraventa, sin probar en el proceso que se hubiese realizado de otra manera; que así, la decisión se fundó en una simple declaración de parte contenida en una conciliación extrajudicial que no constituye prueba alguna, y que jamás podrá brindar al fallador certeza plena acerca de la existencia de un hecho, mucho menos cuando con dicha manifestación se busque favorecer al declarante.

Señaló que no debe perderse de vista que el negocio jurídico fue celebrado entre madre e hija, razón por la cual era comprensible que hasta la fecha la demandante, no hubiese requerido vía judicial el cumplimiento forzoso de las obligaciones, concretamente el pago total del negocio sin que ello consistiera en una condonación; pues recordemos que transcurridos dos años, la propia demandada, decide citar a la demandante a audiencia de conciliación extrajudicial para exigir el cumplimiento de un contrato que ya había fallado. Por lo tanto, ante semejantes intenciones de la demandada, fue necesario recurrir al presente proceso, con el fin de que se declare el mutuo disenso tácito de conformidad con los hechos del caso.

Expresó que se evidencia en la sentencia recurrida un yerro al exigir para la declaratoria del mutuo disenso tácito el cumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes, atendiendo a que es precisamente el acuerdo que realizaron ambas partes, de no asistir a la notaría en la fecha y hora estipulada en el contrato de promesa de compraventa lo que constituye el mutuo disenso tácito; que la no comparecencia a la notaría, la omisión de pactar una nueva fecha, el transcurso del tiempo y la ausencia de pago, son

elementos constitutivos del mutuo disenso tácito, por ello no había lugar a realizar un análisis tendiente a determinar qué parte incumplió, pues es claro que ambas lo hicieron, y es así como se forma el mutuo disenso.

Mencionó que jamás podría considerarse que la demandada se encontraba en imposibilidad de cumplir con la obligación de comparecer a la Notaría para la firma de la Escritura pública, al no haberse desafectado el inmueble objeto del contrato, pues dicho trámite podía realizarse en el mismo momento de otorgar la escritura pública de compraventa, para lo cual bastaba la doble firma, es decir, la de la vendedora y su cónyuge. Y los paz y salvos requeridos en la promesa, de igual manera, podrían ser exhibidos el día de la referida firma (10 de mayo de 2017). (...)

Aludió que la demandante si tenía legitimación en la causa para pretender el mutuo disenso tácito, pues es precisamente el incumplimiento mutuo el que da lugar a dicha figura, pues no tiene sentido que se exija el cabal cumplimiento de las obligaciones del contrato, pues entonces ninguna de las partes en el presente caso estaría legitimada para solicitar su resolución, generando una incertidumbre, y dejando en el libro la existencia jurídica de dicho contrato.

Posteriormente, ante el traslado del recurso de apelación, el recurrente sustentó su recurso con base en los mismos y literales argumentos que expuso en los reparos y la ampliación de los mismos.

CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado plantea los siguientes problemas jurídicos, que este juzgado debe resolver:

Deberá determinar este juzgador, si el juez de primera instancia apoyó las decisiones emitidas, en la jurisprudencia y la normatividad vigente, relativa al caso concreto; así mismo deberá verificar los requisitos que exige la ley para que pueda configurarse la resolución de una convención por mutuo disenso tácito, y si fueron verificadas por el a quo para sustentar la sentencia apelada; y, además, si las mismas guardan congruencia

con lo solicitado y alegado por cada una de las partes en defensa de cada uno de sus intereses.

El caso concreto:

En primer lugar, se observa, de la demanda y sus anexos, que la parte demandante, en las pretensiones de la misma, solicitó la disolución del contrato de promesa de compraventa celebrado, con base en el mutuo disenso tácito, y la desaparición o extinción de las obligaciones futuras o pendientes de cumplir por la demandante.

Dichas pretensiones fueron sustentadas, en el no pago del precio total acordado, pues se indicó en el hecho tercero de la demanda, que a pesar de haberse manifestado en la promesa de compraventa que se habían recibido los CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000,00) del precio, solamente se recibieron TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$37.000.000,00).

Pues bien, la parte demandante en su escrito de apelación se duele de que el juzgado de primera instancia, tuvo por cierto, con base en los indicios presentados, el pago del precio total, esto es, de los \$45.000.000,00, y aduce dicho apelante, que por tratarse de una negación indefinida; niega el pago del total del precio, y solo acepta que recibió en efectivo \$37.000.000,00, corresponde a la parte demandada probar que efectivamente pagó el total.

A este respecto, advierte el juzgado que efectivamente corresponde al comprador acreditar el pago del precio, es decir que cumplió con esta obligación principal, pues la carga de la prueba corre para quien alega el hecho.

Sin embargo, en el caso a estudio el pago se dejó constatado por escrito en el contrato de promesa de compraventa, cuando en su cláusula cuarta, se manifestó: ***“CUARTO.- PRECIO DE VENTA. Que el precio de venta del derecho en el inmueble prometido en venta en este documento es la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L. (\$45.000.000). Los cuales la promitente***

compradora pagó a la promitente vendedora de contado en el día de hoy, y esta declara haberlos recibido a su entera satisfacción. -----“

Es decir, que el pago ya está recogido en el contrato de promesa de compraventa. Y aunque la demandada al contestar la misma aclaró que pagó \$37.000.000, en efectivo, y los ocho restantes los pagó mediante la transferencia del vehículo de placas LNA 042, el cual tenía en su poder con cartas abiertas, para su traspaso, de los Bomberos del Carmen de Viboral, y que el mismo lo transfirió, o entregó a nombre de la compradora, el 26 de abril de ese mismo año 2012, ello no le resta mérito a la constancia de pago total; por el contrario, la confirma, pues entregó el vehículo y posteriormente se hizo el contrato, en donde quedó consignado como un solo pago, el precio total. En principio el alegar una negación indefinida para con el recurrente, no lo inhibe que una vez trasladada la carga de la prueba a la demanda y esta haber dado respuesta, alegando el correspondiente pago con prueba documental (ver certificado transito), le obligaba a aquella (parte demandante) probar el supuesto de hecho de la norma, es decir ***el no pago*** y frente a ello no lo hizo, simplemente lo negó, pero no aportó prueba de ello.

Era, en este preciso caso, la parte demandante, quien debía probar que no le fue pagado la totalidad del precio, pues el hecho de hacerse constar en la promesa de compraventa el pago total del precio, invierte la carga de la prueba, y por tanto, correspondía a dicha parte la demostración por los medios probatorios idóneos, que lo consignado en la promesa de compraventa no correspondía a la realidad.

Dicha prueba del incumplimiento del pago, como era obligación de la parte demandante en el caso a estudio, brilló por su ausencia, por tanto, fue acertada la decisión de la juzgadora de primer grado, al tener por acreditado dicho pago, no solo con base en los “indicios”, que encontró en todo el trámite del proceso, sino también con base en la manifestación expresa, clara y completa que se expuso en el contrato de promesa de compraventa.

Por tanto, los argumentos esgrimidos por el apelante, y referentes al pago, también se caen por el peso del anterior aserto; pues, aunque efectivamente, y tal como lo fundamentó, el hecho de no demandar un pago o cobro de una suma, no constituye

prueba de su pago; en este caso, el pago quedó acreditado; no por el no cobro, jurídico o extrajurídico, sino por lo ya explicado.

Con respecto a otro de los reparos a la sentencia, y que también fue sustentado en el escrito de apelación; nos referimos a lo señalado como: SOBRE LA RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTOS RECÍPROCOS Y LA AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, NO DECLARADA EN LA SENTENCIA COMO ÚLTIMO REMEDIO APLICABLE; advierte este juzgador ad quem, que, sobre la falta de legitimación en la causa por activa de la demandante, se aparta totalmente de lo decidido por el juzgado de primera instancia, con base en los siguientes razonamientos:

De manera reiterada la doctrina y la jurisprudencia nacional han señalado que la legitimación en la causa, no es más que un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa.

En efecto, la Corte acogiendo el concepto de Chiovenda, ha señalado lo siguiente:

*La 'legitimatio ad causam' consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva) (...), por lo cual, 'el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular' (...)*¹.

La legitimación en la causa resulta entonces, cuestión propia del derecho sustancial, pues atañe a la pretensión debatida en el litigio y no un asunto procesal, esto es, a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste.

¹ Corte Suprema de justicia, Sentencia 14 de octubre de 2010, M. P. William Namén Vargas, exp. 2001-00855-01.

La falta de legitimación en la causa, ya sea por su aspecto activo o pasivo, o por ambos, ha manifestado la Corte, ha de conducir a una sentencia desestimatoria de la pretensión del demandante, con efecto de cosa juzgada material y no meramente formal, desde luego que en ella se resuelve la improcedencia de la acción instaurada, ante la ausencia de los verdaderos sujetos que su configuración requiere.

En el presente caso, en cuanto a la legitimación en la causa por activa, tenemos que la demanda fue promovida por la señora LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR, por medio de apoderada general; dicha señora, es una de las partes en el contrato que aquí se trata, y se pretende resolver, es la promitente vendedora, y por tanto la persona a quien la ley concede el derecho que reclama; es decir, en dicha señora confluyen el derecho de acción, que la habilita para ser parte dentro del proceso, y el derecho sustancial, esto es, sujeto de la relación jurídico-sustancial, que la legitima o faculta, en este caso por activa, para reclamar determinada prestación o derecho. De lo cual se concluye que la legitimación en la causa por activa se encontró siempre debidamente acreditada dentro del proceso, pues la demandante, en la condición en que comparece, es quien ostenta el derecho a reclamar cualquier daño, perjuicio, resarcimiento o indemnización, que se les haya ocasionado por el supuesto o eventual incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

Por tanto, a este respecto, no podía la juzgadora de primer grado, declarar la falta de legitimación por activa de la actora, pues se itera, al ser co-contratante, estaba facultada para reclamar el, o los derechos que considere le deben ser reparados.

Ahora, sobre los incumplimientos recíprocos, y el mutuo disenso tácito, se ocupa este sentenciador a continuación:

La Corte Suprema de Justicia, predica que aunque el mutuo disenso no se encuentra regulado expresamente en la ley, el Código Civil, en sus artículos 1602 y 1605, es la base sobre la cual se descansa dicha figura procesal; además, también han sido la jurisprudencia y la doctrina quienes la han precisado como un **“acuerdo de los contratantes para extinguir, por su recíproca voluntad una convención anterior, dejándola sin efectos.”** Ha indicado también dicha Corporación, que el mutuo disenso puede ser expreso o tácito (Sentencia 023 del 7 de marzo de 2000, Exp. 5319),

y teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda a estudio van encaminadas a la declaración de éste último, en él se centrará este despacho.

Tiene sentado la citada Corporación, que cuando ambas partes incumplen recíproca y simultáneamente sus obligaciones contractuales, alejándose de su cumplimiento oportuno, ello solo es indicativo de una manifestación clara de arrasar el vínculo contractual; esto es, cuando el comportamiento de los contratantes va encaminado clara e inculcablemente a deshacer el vínculo; consecuente con lo cual, es el Juez, quien tiene la obligación de disponer la disolución del mismo, y volver las cosas al estado precontractual (Corte Suprema de Justicia, SC del 16 de julio de 1985)

En tal sentido también ha precisado el citado cuerpo colegiado, que para que el mutuo disenso tácito pueda declararse, es requisito indispensable, que, del comportamiento de los contratantes, pueda deducirse sin esfuerzo alguno, el tácito y recíproco querer de no ejecutar el contrato, esto es, no basta el solo incumplimiento común, sino que deben existir actuaciones que demuestren, de manera tácita o expresa, la voluntad, el querer de aniquilamiento de la convención.

Lo anterior, fue reiterado por la citada Corporación, en Sentencia SC 3666-2021, del 25 de agosto de 2021, Radicado No. 66001-31-03-003-2012-00061-01. MP. Álvaro Fernando García Restrepo.

Así entonces, y a pesar de que en el caso a estudio, quedó claro que ambas partes incumplieron con las obligaciones a que se comprometieron, pues tal como lo advirtió la sentencia apelada, ninguna de las contratantes, esto es ni la promitente vendedora-demandante, ni la promitente compradora-demandada, concurrieron a la notaría en la fecha y hora que acordaron en el contrato de promesa; y la promitente vendedora, adicional a dicho incumplimiento, tampoco honró su obligación contenida en la cláusula octava del mentado contrato, en donde se había comprometido a ***“presentar la documentación para la escritura dos días antes de la fecha de su firma, paz y salvo de catastro y valorización, certificado de libertad, el título de adquisición, cuenta de servicios cancelada y paz y salvo por concepto de administración --- igualmente se compromete a tener cancelada la afectación a vivienda familiar que reza sobre el inmueble prometido en venta.”***, para este juzgador no se advierte

la INTENCIÓN, o QUERER, O VOLUNTAD de ambas partes de desistir del contrato, pues la demandada- promitente compradora, inició las gestiones tendientes al cumplimiento del contrato.

Efectivamente, se tiene que DIANA MARÍA SALAZAR QUINTERO, con fecha 30 de mayo de 2019, esto es tres (3) meses antes de que la señora LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR, presentará esta demanda (27 de agosto de 2019), presentó solicitud CONCILIACIÓN PREJUDICIAL, ante la Personería de Medellín, **“con la finalidad de llegar a un acuerdo respecto al incumplimiento de la promesa de compraventa en cuando al otorgamiento de la escritura pública del inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, e identificado con la MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 001-953739, ...”**, y como prerequisite para presentar demanda, para el cumplimiento de la promesa; conciliación está, que fue aprovechada por la parte aquí demandante, para presentar la demanda de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR MUTUO DISENSO TÁCITO, y de lo cual, también la juzgadora de primera instancia, advirtió en su decisión, que se omitió advertir en el estudio preliminar de la demanda, que dicha conciliación no trataba sobre el mismo objeto, pero que fue admitida por tratarse de las mismas partes y de la misma negociación, a pesar de no ser para la disolución del negocio, sino para el cumplimiento del mismo.

Advirtió también la a quo, que se tuvo muy en cuenta dicha conciliación prejudicial, por cuanto consideró que era la base fundamental para observar un primer acercamiento o interés de acercamiento, para tratar de que se cumpliera el acuerdo, y con ello también establecer que en la señora DIANA MARIA SALAZAR QUINTERO, siempre ha permanecido el interés de mantenerse en el vínculo contractual (así se deduce entre otras, de la intención de arrendar el inmueble) y que se hagan las escrituras prometidas, considerando además dicha funcionaria que la actitud negocial de las partes es un “fuerte indicio de que el precio acordado, fue satisfecho totalmente”.

Por su parte, la demandante, señora LUCELLY QUINTERO DE SALAZAR, hizo entrega material del bien inmueble prometido en venta, desde el mismo momento de la suscripción del contrato de promesa que se pretende resolver, así lo manifestó en la

demanda, como también quedó estipulado en las cláusulas del contrato; además indicó en el hecho décimo primero de la demanda, que la promitente compradora, tenía el inmueble arrendado en una suma aproximada de OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$800.000). De lo cual concluye este juez de segunda instancia, la intención cierta y real de la demandante, de realización o cumplimiento del negocio prometido, pues la entrega material del inmueble es indicio contundente de la voluntad de cumplimiento del mismo; a su vez, que el hecho de ser conocedora de que el bien estaba arrendado, por un canon aproximado de OCHOCIENTOS MIL PESOS, sin que en ningún momento hubiese reclamado o planteado la resolución del mismo, o que con base en el incumplimiento alegado, dicho canon le fuera reconocido a ella, son conductas o actuaciones que dan cuenta de la intención de cumplir el contrato, o por lo menos, y como lo estudio el juzgado de primer grado, indicios de su interés de mantenerse en el negocio jurídico que había realizado con la accionada.

Es necesario reiterar, que según la jurisprudencia, tal como aquí ya se ha advertido, no basta para la Resolución Del Contrato Por Mutuo Disenso Tácito, el mero incumplimiento contractual de las partes, sino que debe existir la prueba de la voluntad inequívoca de dichas partes de la aniquilación tácita del vínculo, esto es una voluntad que no se dice, que no se expresa, pero que se sobreentiende por actos o conductas que demuestren dicha voluntad; lo cual aquí no ha tenido ocurrencia, pues por el contrario, lo que hemos encontrado, además del incumplimiento recíproco que ya se indicó, y que quedó probado en ambas partes, es también la voluntad, y el querer de las partes de cumplir con el contrato; la demandada, mediante el pago del precio estipulado, tal como se analizó y se encontró demostrado, además de los demás actos tendientes al cumplimiento de este, como es la solicitud de audiencia de conciliación prejudicial, encaminada a constituir el prerrequisito, para la presentación de la demanda para que se disponga de manera coercitiva el cumplimiento del contrato, mediante el otorgamiento de la escritura de compraventa.

Y la demandante, cuando hizo entrega material del inmueble a la demandada; y cuando durante todo el tiempo transcurrido, no realizó gestión alguna para el derrumbamiento de dicho vínculo obligacional; y que solamente, cuando conoció de la audiencia de conciliación prejudicial a la que la convocó la demandada, con la intención de demandar el cumplimiento del contrato, nació su interés en recuperar el bien inmueble, que ya

había entregado en venta, y que le había sido pagado en su totalidad; todo lo cual da cuenta que hasta ese momento, existía también en la demandante, la voluntad o intención de cumplir el contrato.

Así las cosas, los reclamos formulados por la parte demandante contra la sentencia, no prosperan, pero con base en los argumentos aquí expuestos, esto es, que el mutuo disenso tácito, requiere de la certeza de un consentimiento resolutorio, que no se halló en este asunto, ni fue probado por la parte demandante, tal como se analizó.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley, Confirma la sentencia emitida en audiencia del 18 de febrero de 2021, por el Juzgado Doce Civil Municipal de Medellín, dentro del proceso indicado en la referencia, pero con base en los argumentos aquí expuesto, y en consecuencia:

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida en audiencia del 18 de febrero de 2021, por el Juzgado Doce Civil Municipal de Medellín, dentro del proceso indicado en la referencia, que desestimó las pretensiones de la demanda, pero con base en los argumentos aquí expuesto, esto es, que no se halló en el presente asunto la certeza del consentimiento resolutorio, que requiere para su declaración el mutuo disenso tácito.

En lo demás, se mantiene incólume, la decisión refutada.

Ejecutoriada esta providencia, se ordena la devolución del expediente digital al juzgado de primera instancia, para lo de su competencia.

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE

RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES
JUEZ

Firmado Por:
Ricardo Leon Oquendo Morantes
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015 Oral
Medellin - Antioquia

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: **b890deefbeda78f3bb0cc516d5d57b54a8d136049b06d2ce708c4e6dc31fa901**

Documento generado en 23/01/2023 04:37:25 PM

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