



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA

Constancia Secretarial:

Al despacho del señor juez el presente proceso Verbal de segunda instancia, a efectos de que se emita la respectiva Sentencia. Pasa para proveer. Bucaramanga, 21 de Noviembre de 2022 (C.R).

JOSE LUIS AYALA GARCIA

Secretario

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, Veintiuno (21) de Noviembre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO (C2 – 2ª Instancia)
RADICADO: 68001 4003 029 2020 00377-01
DEMANDANTE: EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR
DEMANDADO: EDWARD MEJIA MORON

1.- Asunto a resolver.

Procedente del Juzgado Veintinueve Civil municipal de Bucaramanga, viene a este despacho judicial el proceso Verbal de Resolución de contrato de compraventa, promovido mediante apoderado judicial por el señor EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR en contra de EDWARD MEJÍA MORÓN, trámite en que se vinculó como litisconsorte necesario al señor MARCO ANTONIO, con el objeto de que se desate el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra la sentencia oral de fecha 10 de febrero de 2022, por medio de la cual se negaron las pretensiones de la demanda.

2.- Trámite procesal.

2.1.- De la demanda.

El señor EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR demandó a EDWARD MEJIA MORON, para que previo el trámite del proceso declarativo verbal de resolución de contrato de compraventa se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

- 1.- Que se declare a EDWARD MEJIA MORON contratante incumplido frente a los términos y obligaciones estipuladas en el contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción), suscrito el 1 de julio de 2017 respecto del lote 3 manzana E del proyecto "Miradores de Moriat" del municipio de Girón, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300 – 331433.
- 2.- Que como consecuencia de lo anterior, se declare la resolución del contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción) suscrito el 1 de julio de 2017, identificado en el numeral anterior.
- 3.- Que se declare a EDWARD MEJIA MORON contratante incumplido frente a los términos y obligaciones estipuladas en el contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción) suscrito el 31 de julio de 2017 respecto del lote 6 manzana C del proyecto "Miradores de Moriat" del municipio de Girón, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300 – 331433.

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física: Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

[https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJkt0oN0mzV0737JCyl%](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJkt0oN0mzV0737JCyl%26)

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

4.- Que como consecuencia de lo anterior, se declare la resolución del contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción) suscrito el 1 de julio de 2017, identificado en el numeral anterior.

5.- Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se condene al demandado EDWARD MEJIA MORON a restituir a favor de EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR las siguientes sumas de dinero:

5.1. la suma de \$17.000.000 cancelada con ocasión del contrato suscrito el 1 de julio de 2017 correspondiente al 50% del valor del contrato.

5.2. La suma de \$37.000.000 con ocasión del contrato suscrito el 31 de julio de 2017 correspondiente al 100% del valor del contrato.

5.3. La suma de \$1.000.000 correspondiente al 50% de la cláusula penal establecida en el contrato suscrito el 1 de julio de 2017.

5.4. La suma de \$2.000.000 correspondiente al 100% de la cláusula penal establecida en el contrato suscrito el 31 de julio de 2017.

6.- Que se condene al demandado al pago de intereses moratorios de las anteriores sumas, liquidados desde el 27 de julio de 2019, fecha en que se debía suscribir las escrituras públicas porcentuales.

7.- Que se condene al demandado al pago de costas procesales.

La causa para pedir se puede resumir de la siguiente manera:

1.- Que el 1 de julio de 2017 entre EDWARD MEJIA MORON en calidad de oferente y EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR y MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA en calidad de destinatarios (50/50) se celebró contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción), respecto del **Lote 3 de la Manzana E** del proyecto MIRADORES DE MORIAT del municipio de Girón, con una cabida aproximada de 60 mts² equivalente al 0,05% del lote de terreno denominado Miradores de Moriat, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300 – 331433 y cédula catastral 00-00-0018-1416-000.

2.- Que el precio de la venta se pactó en la suma de treinta y cinco millones de pesos (\$35.000.000), los cuales fueron cancelados en su totalidad a la firma del contrato, tal y como quedó constancia expresa en la cláusula tercera del contrato.

3.- Que en la cláusula sexta se estableció que se haría entrega de la posesión material a la firma de las escrituras porcentuales, lo que se acordó realizar el 26 de julio de 2019 a las 4:00 pm en la Notaría Única de Girón.

4.- Que el 31 de julio de 2017 entre EDWARD MEJIA MORON en calidad de oferente y EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR en calidad de destinatario se celebró contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción), respecto del **Lote 6 de la Manzana C** del proyecto MIRADORES DE MORIAT del municipio de Girón, con una cabida aproximada de 60 mts² equivalente al 0,05% del lote de terreno denominado Miradores de Moriat, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300 – 331433 y cédula catastral 00-00-0018-1416-000.

5.- Que el precio de la venta se pactó en la suma de treinta y siete millones de pesos (\$37.000.000), los cuales fueron cancelados en su totalidad a la firma del contrato tal y como quedó constancia expresa en la cláusula tercera del contrato.

6.- Que en la cláusula sexta se estableció que se haría entrega de la posesión material a la firma de las escrituras porcentuales, lo que se acordó realizar el 26 de julio de 2019 a las 4:00 pm en la Notaría Única de Girón.

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCY%>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

7.- Que a la firma de los contratos de compraventa, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-331433 fungía como de propiedad de la señora ROSAURA ZARATE MORALES, quien lo adquirió mediante escritura pública No. 1134 del 6 de julio de 2009 otorgada en la Notaría única de Girón.

8.- Que mediante Escritura Pública No, 964 del 25/07/2018 otorgada en la Notaría única de Girón, la señora ROSAURA ZARATE MORALES procedió a la división material del predio Lote 1 "Granjas el Paraíso" con un área de 3 has +4.448 mts2 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-331433, segregándose las siguientes matrículas: **(i)** 300-426137 Lote Miradores de Moriat con un área de 1 Ha + 6.109,72 mts2 y **(ii)** 300-426138 Lote Granja el Paraíso con un área de 1 Ha + 8.338,28 mts2.

9.- Que en el mismo instrumento la señora ROSAURA ZARATE MORALES transfirió a título de venta a favor de EDWARD MEJIA MORON el predio denominado Lote Miradores de Moriat identificado con la M.I. No. 300-426137 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

10.- Que llegados el día y hora acordada para la suscripción de escrituras públicas, el señor EDWARD MEJIA MORON no se hizo presente en la Notaría única de Girón, imposibilitando la suscripción de las escrituras públicas y la entrega de la posesión material, de la cual se levantó constancia en el oficio NUG No. 558 del 29 de julio de 2019.

11.- Que a la fecha el señor EDWARD MEJIA MORON pese a los requerimientos no se ha allanado al cumplimiento de su obligación de suscribir las escrituras públicas ni a la restitución del dinero entregado, ni al pago de la cláusula penal acordada en cada uno de los contratos.

2.- De la Contestación de la demanda.

2.1.- EDWARD MEJÍA MORON

Una vez notificado, el demandado dejó vencer el término del traslado de la demanda sin ejercer su derecho de contradicción y defensa, tal y como se dispuso en auto del 2 de junio de 2021.

2.2.- MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA

En audiencia de instrucción y juzgamiento realizada el 3 de septiembre de 2021, el Juzgado de primera instancia dispuso vincular como litisconsorte por activa al señor MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA. Una vez notificado en debida forma, el vinculado como litisconsorte dejó vencer el término del traslado de la demanda sin ejercer su derecho de contradicción y defensa, tal y como se dispuso en auto del 16 de diciembre de 2021.

3.- De la Sentencia de Primera Instancia.

Mediante sentencia oral proferida el 10 de febrero de 2022, la juez cognoscente resolvió:

"RESUELVE: PRIMERO: NEGAR LA PRETENSIONES DE LA DEMANDA toda vez que no se lograron demostrar los presupuestos axiológicos de la acción deprecada.

SEGUNDO: CONDENAR AL DEMANDANTE EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR al pago de las costas procesales. Fijense como agencias en derecho la suma de \$2.600.000. Por Página 3 de 3 secretaría liquídense.

TERCERO: LEVANTAR las medidas cautelares decretadas en este proceso. Por secretaría, ofíciase.

CUARTO: Cumplido lo anterior, ARCHIVAR las presentes diligencias"

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

[https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%22)

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

4.- Del Recurso de Apelación.

En tiempo oportuno y mediante escrito presentado ante la juez de primera instancia, el apoderado judicial del extremo demandante formuló como reparos a la sentencia de primera instancia y los sustentó en los siguientes términos:

4.1.- Indica que tal y como lo expuso el despacho, son tres los presupuestos axiológicos reconocidos jurisprudencialmente para la acción de resolución de contrato, encontrando no probado el primero de ellos, es decir, que se trate de un contrato bilateral válido y en consecuencia, niega las pretensiones de la demanda.

4.2.- Que la demanda se erigió con el objetivo de demostrar el incumplimiento de parte del señor EDWARD MEJIA MORON y con ello, lograr la resolución de los siguientes contratos **(i)** Contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción) celebrado el 01 de julio de 2017, respecto del **Lote 13 de la manzana E** del proyecto "Miradores de Moriat", celebrado entre EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR y MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA en calidad de destinatarios y EDWARD MEJIA MORON en calidad de oferente, y **(ii)** Contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción) celebrado el 31 de julio de 2017, respecto del **Lote 6 de la manzana C** del proyecto "Miradores de Moriat", celebrado entre EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR en calidad de destinatario y EDWARD MEJIA MORON en calidad de oferente; ambos lotes que forman parte del predio de mayor extensión distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 300 – 331433 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y que se encuentra ubicado en la vereda Lagunetas del municipio de Girón.

4.3.- Que a efectos de evitar confusiones, al momento de la redacción de las pretensiones acudió al tenor literal de la denominación del contrato, lo que no implica una falta de técnica jurídica y con esa prerrogativa de resolución de contrato se procedió con la notificación de la demanda.

4.4.- Indica que el Despacho al momento de sustentar el fallo incurrió en un yerro interpretativo, por cuanto al momento de la admisión de la demanda procedió a la admisión cifrándola como "resolución de contrato", ampliando de esa manera el espectro de la acción; pues si bien resulta un hecho cierto que los contratos objeto de la litis se denominaron como "Contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción)", no puede desde ninguna óptica interpretarse conforme a lo establecido en el Art. 1500 y 1857 del C.C. como lo hizo el Despacho, por cuanto en todo momento se advirtió la falta del requisito de solemnidad, pues en ambos contratos se estableció que la escrituración porcentual se realizaría el 26 de julio de 2019, en la Notaría única del círculo de Girón.

En ese sentido indica que el Despacho debía por regla de interpretación analizar los contratos aportados desde la óptica del Art 1611, que establece como requisitos de validez:

(i).- Que la promesa conste por escrito: obra en el expediente prueba documental de los dos contratos celebrados entre el señor EDWARD MEJIA Y JULIAN SANTANA.

(ii).- Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el art. 1511 del C.C.: Que en este caso se trata de un objeto lícito por tratarse de venta de bienes inmuebles y surge una causa lícita como fue los negocios simultáneos entre JULIAN SANTANA y WILLIAM CARDENAS- EDWARD MEJIA, WILLIAM CARDENAS Y MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA según se acreditó con el caudal probatorio).

(iii).- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato: En los mismos contratos se estableció que la fecha para la escritura porcentual se haría el 26 de julio de 2019, a las 4:00 pm en la Notaría Única de Girón.

(iv).- Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales: En los contratos no se establece ningún condicionamiento adicional, para la celebración de la escritura pública

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>
Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%26>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Refiere el apelante que con lo anterior queda cumplido el primer requisito, siendo procedente estudiar los demás presupuestos.

4.5.- Indica frente al segundo de los presupuestos de la acción de resolución, es decir, “que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o haya estado dispuesto a cumplirlas”; en este caso ese requisito se encuentra reunido, pues en los contrato se estipuló en la cláusula tercera que se cancelará de contado el 100% de los dineros, por lo que al firmar el contrato se entiende recibido el dinero a entera satisfacción por parte del promitente vendedor, máxime porque se está hablando de un constructor; además obra el recibo No. 0894 expedido por EDWAR MEJIA MORON que cuenta del recibo de la suma de \$37.000.000 de manos del demandante. Que también obran los recibos suscritos por WILLIAM CARDENAS intermediario de EDWARD MEJIA MORON, lo que le da validez a la situación descrita por mi poderdante en su interrogatorio y ratificada por el demandado en su interrogatorio. Confesión que realiza el demandado teniendo en cuenta la falta de contestación y la no comparecencia a la audiencia inicial de conformidad a lo establecido en los arts. 97 y 372 No. 4 del C.G.P.

Indica que con los interrogatorios de parte también se acreditó que la suscripción de los contratos surgió de los negocios simultáneos entre JULIAN SANTANA y WILLIAM CARDENAS y EDWARD MEJIA, WILLIAM CARDENAS y MARCO TULIO GUTIERREZ PARRA.

4.6.- Finalmente y en punto al tercero de los requisitos, es decir, “que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden”, en los contratos se estableció que la fecha para la escritura porcentual se haría el 26 de julio de 2019 a las 4:00 pm en la Notaría única de Girón; obligación que fue incumplida y que se demuestra con la prueba documental, en especial Oficio NUG 558 de la Notaría en donde consta que el demandado no se presentó a suscribir la escritura pública el día y hora convenida; con la confesión del demandado ante la falta de contestación y la confesión realizada al momento de realizar el interrogatorio, en donde declaró no haber suscrito la escritura pública por un aparente incumplimiento de William Cárdenas, a pesar de haber estipulado en el contrato que el predio se encontraba totalmente pagado y haber omitido de forma deliberada hacer mención al negocio jurídico con el señor William Cárdenas.

Como pretensión, solicitó revocar la sentencia de fecha 10 de febrero de 2022, y en su lugar, proceder a declarar la prosperidad de las pretensiones y las consecuentes condenas.

5.- Consideraciones.

5.1.- Presupuestos procesales

Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver el mérito del asunto, no sin antes advertir que conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del CGP, habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la parte demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por la parte recurrente.

5.2.- Marco jurídico de los contratos

Como bien es sabido, los contratos desempeñan la función primaria de reglamentar la satisfacción de las necesidades de quienes lo suscriben y los intereses económicos que ellos pretenden con su celebración; ejercen una función ordenadora de las relaciones sociales, principalmente de orden pecuniario enderezados por la autonomía de la voluntad de las partes, comprometiendo así su conducta futura y determinando sus expectativas, normas convencionales que están destinadas a tener un efecto útil entre

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCyl%>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

quienes concurren a su celebración, respetando claro está los requisitos señalados en la ley.

De otra parte, los contratos o actos jurídicos en general así como muchas cuestiones presentes en el mundo fenomenológico no germinan para permanecer perennes, sobre ello la jurisprudencia y la doctrina patrias al unísono han sostenido que la perpetuidad es atípica y anómala en la ejecución de las alianzas de abolengo jurídico, comporta un elemento extraño e incompatible con el concepto de obligación, y el orden público por restringir la libertad contractual, más cuando el plazo de vigencia del negocio es concertado entre los mismos celebrantes.

Según la definición que trae el código Civil en su artículo 1495 el contrato es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

Le ha correspondido a los juristas modernos elaborar una conceptualización en torno al término en referencia, alrededor del criterio conforme al cual la sola voluntad de los hombres puede crear obligaciones mutuas, criterios acogidos por los diversos legisladores a efecto de aproximar una definición mas o menos acabada. En este orden, el contrato es el “convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa”. Institución jurídica que en torno a cada contrato, convertido en realidad por voluntades concordantes, surge por los preceptos imperativos o supletorios que el legislador establece, singularmente en los contratos nominados, y por acciones judiciales que competen en su caso. Llevando la síntesis al extremo de dolo dos palabras, podría caracterizarse el contrato como acuerdo jurídico.

Ahora bien, la legislación civil contempla los requisitos para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, y, específicamente el artículo 150 del C.C. prevé que es necesario: **(i)** que sea legalmente capaz; **(ii)** que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; **(iii)** que recaiga sobre un objeto lícito y, **(iv)** que tenga una causa lícita. Aparte, señala este precepto normativo que, la capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.

Ahora, de conformidad con el artículo 1602 del C.C. el cual prevé que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales; además que, todo contrato debe ejecutarse de buena fe y las obligaciones que de él se deriven a la luz del artículo 1603 ibidem.

5.3.- De la autonomía de la voluntad

Nuestra legislación privada se edifica sobre el postulado de la autonomía de voluntad, acerca del cual ha dicho la Corte Constitucional en Sentencia C -993 de 2006:

“3. La garantía de las libertades del individuo es uno de los pilares de un Estado Social de Derecho (Preámbulo y Art. 13 C. Pol). Ello explica la previsión del Art. 16 de la Constitución colombiana, según el cual todas las personas tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad, sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico. Dicha libertad se traduce en la facultad de aquel para autorregular su conducta en la vida social, reconocida por el ordenamiento jurídico, con sujeción a los límites impuestos por éste, y que se denomina autonomía personal.

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>
Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

[https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCYl%](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCYl%22)

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Una de dichas libertades es la económica o libertad de empresa, que los regímenes democráticos someten al límite del bien común, en armonía con el principio de la prevalencia del interés general (Arts. 333 y 2º C. Pol.), de la cual emana la libertad de contratación, es decir, la libertad de celebrar acuerdos con otras personas, con efectos vinculantes, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación y la satisfacción de las necesidades. Esta modalidad de la autonomía del individuo se ha denominado autonomía de la voluntad privada en el campo del Derecho Privado, esto es, en la rama del Derecho que regula las relaciones entre los particulares, en un plano de coordinación o paridad.

Acerca del fundamento constitucional de la autonomía de la voluntad privada esta corporación ha expresado:

"La segunda garantía constitucional en la cual se fundamentan las facultades del testador es la autonomía privada de la voluntad y aunque no existe una norma en la Constitución que la contemple en forma específica, ella se deduce de los artículos 13 y 16^[1], que consagran la libertad y el libre desarrollo de la personalidad, respectivamente, los que sirven de sustento para afirmar que se ha de reconocer a las personas la posibilidad de que obren según su voluntad, siempre y cuando no atenten contra el orden jurídico y los derechos de los demás. Adicionalmente, se encuentra una serie de normas constitucionales garantes de ciertos derechos, cuyo ejercicio supone la autonomía de la voluntad; tal es el caso del derecho a la personalidad jurídica (art. 14), el derecho a asociarse (art. 38), a celebrar el contrato de matrimonio (art. 42) y los lineamientos de tipo económico que traza el artículo 333". ^[2]

Así mismo, respecto del significado y la evolución de dicha autonomía, la Corte Constitucional ha señalado:

3. Según la doctrina jurídica, la autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación.

Tal institución, de carácter axial en el campo del Derecho Privado, tiene como fundamento la filosofía política francesa y el pensamiento económico liberal de la segunda mitad del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX, con base en la consideración de la libertad natural del individuo, quien, en ejercicio de su voluntad, puede contraer o no obligaciones y adquirir correlativamente derechos y fijar el alcance de unas y otros. En este sentido se consideró que si en virtud de su voluntad el hombre pudo crear la organización social y las obligaciones generales que de ella se derivan, por medio del contrato social, con mayor razón puede crear las obligaciones particulares que someten un deudor a su acreedor.

(...)

Como consecuencia, en el ordenamiento jurídico colombiano, al igual que en muchos otros, la autonomía de la voluntad privada se mantiene como regla general, pero con restricciones o excepciones por causa del interés social o público y el respeto de los derechos fundamentales derivados de la dignidad humana."

5.4.- De la resolución del contrato y sus efectos

5.4.1.- Consideración general.

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

Conforme lo señaló la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC3666 – 2021 "En otras palabras, la resolución opera retroactivamente para dejar a las partes en la misma situación en la que estaban hasta antes de contratar, y para lograr ese propósito es preciso disponer las restituciones mutuas, en caso de haberse ejecutado parcialmente el contrato. Lo dijo Messineo, en su momento, "Consecuencia general de la resolución entre las partes, es la restitución de todo lo que una parte haya recibido, en el Ínterin, de la otra".

5.4.2.- Del caso concreto.

Descendiendo al caso bajo estudio, corresponde a este Despacho judicial entrar a determinar si se debe revocar el fallo de primera instancia y como consecuencia de ello, declarar la resolución de los contratos demandados, suscritos el 1 de julio de 2017 y 31 de

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

[https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCY%](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCY%3D)

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

julio de 2017, el primero suscrito entre el demandante EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR, MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA y EDWARD MEJIA MORON y el segundo entre EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR y EDWARD MEJIA MORON, para así reconocer los respectivos efectos legales y las restituciones mutuas; por encontrar probados los reparos formulados por la parte demandante contra el fallo del A quo.

Las pretensiones de la demanda, la parte demandante las sustenta en lo dispuesto en el artículo 1546 del Estatuto Civil, norma a través de la cual, la ley le otorga al contratante cumplido el derecho alternativo de demandar la resolución o el cumplimiento forzado del negocio contractual; siendo la primera de las situaciones enunciadas lo deprecado en el caso de marras. No obstante lo anterior en este punto importa resaltar que en tratándose de las obligaciones surgidas de los contratos bilaterales o sinalagmáticos puede ocurrir: **1)** que sean cumplidos por las dos partes, **2)** se satisfagan solamente por una de ellas y la otra incumpla las suyas, y **3)** que los dos extremos se abstengan de atenderlas en la forma y tiempos debidos.

Entonces, cuando acontece lo primero el vínculo jurídico se extingue por pago de las obligaciones, en cambio frente a las dos últimas hipótesis esto es, incumplimiento unilateral y recíproco debe sostenerse que el contrato subsiste jurídicamente y que por lo tanto continúa generando efectos para quienes lo celebraron, de modo que su extensión ha de obtenerse por un medio diferente, pero con sujeción al art 1602 del C.C.

Así mismo ha de advertirse de entrada que para el despacho es claro que cuando una sola de las partes incumple sus deberes contractuales mientras que la otra los atiende su situación aparece contemplada en el art 1546 del C.C.

En cambio, cuando se trata del incumplimiento recíproco de las obligaciones por parte de los extremos que lo integran, dicha cuestión no se ajusta a lo regulado por citado artículo, lo cual significa a voces de la sentencia SC1662-2019 del 5 de julio de 2019, magistrado ponente, ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, que hay un vacío legal y que por lo tanto, tal como se explicó en la referida sentencia, debe darse aplicación al artículo 8º de ley 153 de 1987, que reza: *“cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicará las leyes que regulen casos o materias semejantes y en su defecto la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho”*.

Al precisar el alcance de dicha disposición la Honorable Corte Suprema de Justicia ha sostenido que, dicha acción requiere para su viabilidad y procedencia de las siguientes condiciones esenciales:

- a) Existencia de un contrato bilateral válido.
- b) Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita.
- c) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados.

En relación con cada uno de los anteriores requisitos, la Alta Corte ha precisado lo siguiente:

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

[https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%20)

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

“En lo que atañe con el primero de los elementos enunciados, se tiene que en la clasificación de los contratos unilaterales y bilaterales, la acción de resolución, como norma general, se da en la especie de los últimos, pues así se desprende de la forma como quedó concebido en el artículo 1546 del C. C., cuando se inicia con la locución en los contratos bilaterales. En torno al segundo elemento de la resolución, se observa que es necesario que el contratante demandado haya incumplido con sus obligaciones, pues la pretensión de resolución, por el aspecto pasivo, debe dirigirse contra quien desconoce o se aparta del cumplimiento de las obligaciones que corren de su cargo. Y este incumplimiento puede ser total o parcial. No ofrece duda de que cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es total, existe pleno derecho para el otro contratante de solicitar el cumplimiento o la resolución del negocio jurídico bilateral. En igual forma, cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es parcial, goza el otro contratante cumplido de la opción de pedir lo uno o lo otro, pues la ley no distingue, y es de suponer que si una parte no cumple con la totalidad de las obligaciones contraídas, queda expuesta de acuerdo con la ley, a la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del C. C. Con relación al último de los presupuestos de la acción resolutoria, se tiene que, por imperativo legal, dicha acción se encuentra en cabeza del contratante cumplido. Es pues, en principio, condición para el buen suceso de la pretensión resolutoria, que quien la pida sea el contratante que ha cumplido con sus obligaciones, porque de este cumplimiento y del incumplimiento del otro contratante, surge en derecho la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención. Más en lo tocante con éste último presupuesto, la acción resolutoria no sólo encuentra la vía expedita cuando el contratante que la promueve cumple con sus obligaciones, sino también cuando se allana a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, o sea, cuando mediante algunos actos exterioriza inequívocamente su voluntad de ejecutar todas aquellas obligaciones que contrajo con motivo del negocio jurídico. Así, por ejemplo, si se trata de una promesa de contrato de venta de un bien raíz y el promitente vendedor, llegado el vencimiento del plazo para el otorgamiento de la escritura pública, se presenta en la notaría convenida para la solemnización del contrato prometido, junto con los documentos necesarios para extender dicho acto, y además expresa su intención de cumplir, estos son hechos indicativos de querer allanarse a ejecutar las obligaciones que le incumben, en la forma y tiempo debidos. Como también se pone de presente el incumplimiento del otro contratante si no concurre en el plazo señalado para cumplir con las obligaciones que corren de su cargo.” (Casación de 7 de octubre de 1976 y 10 de marzo de 1977).

5.4.3.- Estudio de los reparos formulados.

5.4.3.1.- Del primer reparo – Indebida interpretación de los contratos

5.4.3.1.1.- Decantado lo anterior, importar recordar el tipo de contrato que se estudia en este caso y respecto de los cuales, el demandante y apelante formula el primero de sus reparos en contra de la sentencia de primera instancia, pues el Juez A quo consideró entre otras cosas, que “de los contratos mencionados se advierte que el objeto de estos tienen la apariencia de ser unos contratos de compraventa de unos inmuebles que allí se describen con la advertencia que estos documentos constan en documentos privados contrariando la formalidad exigida por el artículo 1857 del C.C.; lo anterior dada la forma en que quedaron redactados los mismo, existe la posibilidad de que el objeto no sea la simple compraventa de esos predios, sino únicamente la posesión de los mismos, ante lo cual, resulta necesario acudir a lo descrito en el artículo 1618 del C.C. a fin de determinar cuál era la verdadera intención... huelga entonces distinguir las figuras de la propiedad, la posesión y la tenencia, ... En ese sentido, en la declaración rendida por el demandante EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR al momento de deponer en el interrogatorio de parte y al preguntársele sobre el particular, señaló que a él le ofrecieron la propiedad... con esa manifestación del actor, como lo manifestado por el demandado y el vinculado; es claro que estas dos personas desconocían al señor SANTANA AGUILAR y de ellos no es posible extraer cual era la verdadera intención porque ellos quería contratar, en el caso del señor EDWARD MEJIA MORON vender Y EDGAR JULIAN comprar... Ante esa situación, resulta palmario que los contratos traídos como sustento de la presente acción son inexistentes conforme lo prescribe el art. 1500 del C.C., Y es que en ese sentido para el Despacho resulta claro que lo contratado por las partes no era la mera venta de la posesión de esos predios, dado que también el señor EDWARD MEJIA es su declaración manifestó que no era un simple poseedor sino que era un titular de ese dominio, no tendría lógica que estuviera vendiendo una simple posesión cuando ya era el titular de los bienes; por ende, para el despacho no es entendible que se trate de una venta de posesión sino que lo que hicieron fue la venta de unos inmuebles, pero que al faltar esa formalidad, básicamente resultan inexistentes...”.

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCYf%>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Frente a este punto, el apelante formula el primero de sus reparos, en el cual alega que el juzgado de primera instancia incurrió en un yerro interpretativo, por cuanto no puede desde ninguna óptica interpretarse conforme a lo establecido en el Art. 1500 y 1857 del C.C. como lo hizo el Despacho, por cuanto en todo momento se advirtió la falta del requisito de solemnidad, pues en ambos contratos se estableció que la escrituración porcentual se realizaría el 26 de julio de 2019, en la Notaría Única del círculo de Girón.

En ese mismo orden, señaló que los contratos aportados desde la óptica del Art 1611, que establece como requisitos de validez: “(1) Que la promesa conste por escrito: obra en el expediente prueba documental de los dos contratos celebrados entre el señor EDWARD MEJIA Y JULIAN SANTANA; (2) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el art. 1511 del C.C.: Que en este caso se trata de un objeto lícito por tratarse de venta de bienes inmuebles y surge una causa lícita como fue los negocios simultáneos entre JULIAN SANTANA y WILLIAM CARDENAS- EDWARD MEJIA, WILLIAM CARDENAS Y MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA según se acreditó con el caudal probatorio); (3) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato: En los mismos contratos se estableció que la fecha para la escritura porcentual se haría el 26 de julio de 2019, a las 4:00 pm en la Notaría Única de Girón y (4) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales: En los contratos no se establece ningún condicionamiento adicional, para la celebración de la escritura pública.

Recuérdese que en el presente caso se pretende el incumplimiento del señor EDWARD MEJIA MORON en la suscripción de dos contratos de compraventa y su consecuente resolución denominados así:

- (i) Contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción), suscrito entre EDWARD MEJIA MORON en calidad de oferente y EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR y MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA en calidad de destinatarios, cuyo objeto fue la compraventa de un Lote de terreno ubicado en el predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-331433 ubicado en la vereda Lagunetas del municipio de Girón y que corresponde al Lote No. 13 de la manzana E del proyecto “Miradores de Moriat”.
- (ii) Contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción), suscrito entre EDWARD MEJIA MORON en calidad de oferente y EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR en calidad de destinatario, cuyo objeto fue la compraventa de un Lote de terreno ubicado en el predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-331433 ubicado en la vereda Lagunetas del municipio de Girón y que corresponde al Lote No. 6 de la manzana C.

Así las cosas, es necesario precisar en primer lugar que los documentos privados suscritos el 1 de julio de 2017 y el otro suscrito el 31 de julio de 2017 suscritos entre los señores EDWARD MEJIA MORON y EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR, si bien ambos fueron denominados como “contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción)”, en realidad se tratan de promesas de compraventa en virtud de los cuales “los

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>
Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

[https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%26)

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

contratantes se obligan a celebrar un contrato previamente determinado por sus rasgos más salientes, para lo cual ligan su conducta futura a esa promesa”¹.

La doctrina ha establecido que de la promesa “solo se origina el derecho personal consistente en la creación de una obligación y por lo tanto no crea derechos reales traslativos o hace referencia a la utilización de servicios, de manera que... solo produce el efecto de generar una obligación de hacer”.²

Como es sabido, el contrato preliminar o promesa de compraventa, entonces, busca lograr la celebración de un contrato posterior, asegurando que se lleve a cabo el compromiso definitivo futuro y evitando así, que cualquiera de las partes se sustraiga a la celebración del mismo, por constituirse en fuente de la “obligación de contratar”, cuya inobservancia es susceptible de ejecución coactiva *in natura* o subrogada con indemnización del daño.

El contrato de promesa de compraventa está regulado en el artículo 1611 del Código Civil, en donde se señalan las condiciones ineludiblemente exigidas para que la promesa de celebrar un contrato produzca obligación. Los requisitos para su eficacia son:

- a) que conste por escrito;
- b) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;
- c) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y,
- d) que se determine de tal suerte el contrato, que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Adicionalmente, es menester indicar que conforme lo regula el artículo 1618 del C.C. en punto a la interpretación de los contratos que, conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras y, es en este sentido que desde ya se advierte la prosperidad del primero de los reparos formulados por el apelante, pues claramente se avizora el yerro en que incurrió el A quo al no efectuar esa interpretación de los contratos demandados, valiéndose para ello de las declaraciones rendidas por los mismos extremos procesales y las pruebas documentales arrojadas al expediente, pues sabido es que, la hermenéutica contractual fija el contenido y reconstruye las declaraciones y los comportamientos asumidos por la partes. Tal significado lo deduce, más que el tenor literal de las palabras y los medios de expresión utilizados por los contratantes, el fin práctico perseguido y el conjunto de circunstancias concomitantes.³

Sobre el particular, la jurisprudencia se ha pronunciado bajo el mismo criterio indicando que juzgar la anatomía legal de los negocios jurídicos para en general fijar su naturaleza y establecer el alcance de las obligaciones que de ellas dimanar, no siempre es una labor fácil por cuanto el proceso de interpretación es uno de los mas fieles espejos de la imperfección humana dada la inevitable deficiencia en el lenguaje para representar una idea y, especialmente en Sentencia SC038-2015 Rad. 2009-00298-01 del 2 de febrero de 2015 señaló:

¹ VILLAMIL PORTILLA, Edgardo. Levedad del incumplimiento contractual y otros ensayos . Primer a Edición, 2016. Pág. 379

² VILLAMIL PORTILLA, Edgardo. Levedad del incumplimiento contractual y otros ensayos . Primer a Edición, 2016. Pág. 381.

³ PACHECO G, Máximo. Teoría del Derecho 4ª edición, editorial jurídica de Chile, 1984 Páginas 396 y 397

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%26>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

“El Código Civil colombiano, según se mencionó, determinó unas precisas pautas en punto a la interpretación del contrato, mismas que en su orden conciernen a: (i) la prevalencia de la intención; (ii) limitación del pacto a su materia; (iii) primacía del sentido que produce efectos frente al que no; (iv) hermenéutica según la naturaleza del acuerdo; (v) análisis sistemático, por comparación y aplicación práctica; (vi) la inclusión de casos dentro del pacto y (vi) interpretación a favor del deudor.

Referente a las reglas de hermenéutica anotadas, ha precisado la Sala el alcance que tiene cada una de ellas, así:

«Del primero de los anteriores pilares en que se sostiene la sentencia, relativo a la interpretación del contrato, cuya literalidad es para el Tribunal clara, debe señalarse que el criterio basilar en esa materia, es en términos generales, el que encabeza las reglas interpretativas del Código Civil asentado en su artículo 1618 (...) cuya aplicación no se supedita a aquellos casos en que las palabras usadas por los contratantes no son absolutamente claras y por tanto exigen que el intérprete ausculte la verdadera intención de aquellas, pues va más allá, como que muy a pesar de la claridad del texto contractual, si la voluntad común de las partes es diferente y se conoce, a ella hay que plegarse más que al tenor literal. (...)

Sin embargo, se repite que si se conoce la intención común, es ella la que prevalece sobre el tenor literal del contrato. Es menester precisar, además, que ese “sentido claro” de las palabras, como regla general, se refiere en primer término al sentido natural y obvio que ellas tienen en el lenguaje común y en el idioma castellano (...) sin que por el mero hecho de que ese sentido sea claro, quede proscribida toda investigación de la intención común de las partes, pues puede ocurrir por ejemplo, que las palabras hayan tenido en el contexto espacio temporal en el que el contrato se discutió y nació, un sentido propio y distinto del general, natural y obvio, o que tengan diversas acepciones, o que sea equívoca una palabra determinada mirado el contexto del contrato, o que tenga un significado técnico preciso, o que de entrada al intérprete se le ofrezca, a más del texto claro, una intención común diversa de aquel. En fin, no ha de limitarse siempre el exégeta a una interpretación gramatical por claro que sea el tenor literal del contrato, pues casos hay en los que debe acudir a auscultar la intención común, de lo que han querido o debido querer los contratantes⁴, sobre todo si se tiene en cuenta que es la voluntad interna y no la declarada la que rige la hermenéutica contractual. Y a ese propósito se encaminan las reglas que siguen al mencionado artículo 1618, la principal de ellas, contenida en el artículo 1622, alusivo a lo que las mismas partes contractuales han entendido con las palabras utilizadas en el contrato de cuya interpretación se trata. (...)

A partir de estas dos reglas principales, sienta el Código Civil otras de alcance más o menos restringido, si se quiere secundarias, dirigidas a esclarecer las ambigüedades que el texto contractual presenta. Así, y para los precisos efectos del caso que aquí se debate, ha de resaltarse la que señala el artículo 1620: “el sentido en que una cláusula pueda producir algún efecto deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno”, aplicable a cláusulas contractuales en que es dable que se interprete en dos sentidos diversos, uno de los cuales no haría producir a la cláusula o al contrato efecto alguno, por lo cual debe desestimarse. (...)

Por lo mismo y con el objeto de asegurar siempre el imperio de la voluntad, las declaraciones vagas, confusas, oscuras o inconsonantes deben ser interpretadas, ya que todo proceso del querer persigue un fin. (...) Mas es sabido que la interpretación implica de suyo un proceso intelectual, en el cual confluyen circunstancias, factores, nociones y conceptos de distintos órdenes que pesan todos en la mente del juzgador, en la medida personal que éste les asigne. Por este motivo, goza de autonomía en esta tarea; no habría cauces positivos para ordenar su discernimiento, ni límites concretos para contener esa medida; pero como tampoco hay poder para errar, ni derecho humano ilimitado, esa autonomía tiene una cadena; el error de hecho cuya presencia en el proceso sea de una evidencia deslumbradora, (...).

Otra regla más, resaltada a menudo por su aplicación a veces exagerada en materia de contratos de adhesión, es la que contiene el artículo 1624 del Código Civil, regla meramente subsidiaria que sólo debe aplicarse en la medida en que hayan fracasado los esfuerzos de interpretación realizados con base en las demás reglas contenidas en los artículos 1619 a 1623 del Código Civil. Establece el precepto que “no pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor. Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que ha debido darse por ella». (CSJ SC Sentencia 076 del 14 de septiembre de 1998, radicación n. 5068).

⁴ Dice Messineo que “no se trata de que no deban tomarse en cuenta las palabras, sino de que ellas hayan de corregirse, en su caso, a la luz de la efectiva voluntad común”. Doctrina General del Contrato, Ed. Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1952, T II, p 103.

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>
Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%Y>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

En ese orden, es claro entonces, que si bien es cierto ambos contratos que aquí se demandan y de los cuales se pretende la declaratoria de incumplimiento y resolución, se denominaron “**contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción)**”, claramente y con ya se dijo, en realidad se tratan de promesas de compraventa, pues en ambos casos la conducta futura era celebrar el contrato de compraventa mediante escritura pública el día 26 de julio de 2019 a las 4:00 p.m. en la Notaría única de Girón; también se incluía la obligación de pagar en el caso del primero contrato (Lote 13 manzana E) la suma de \$35.000.000 a la firma del contrato y en caso del segundo contrato (Lote 6 manzana C), pagar la suma de \$37.000.000; así como la entrega material del lote y la posesión al promitente comprador una vez se firmaran las respectivas escrituras públicas que formalizaran dichos contratos. Cualquier incumplimiento de alguno de los contratantes implicaba una condena por valor de \$2.000.000 en cada uno de los contratos.

Así las cosas, para que los acuerdos ya explicados en la promesa de compraventa sean consideradas como obligaciones se requiere que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 166 del C.C. subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es decir, a) que conste por escrito; b) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; c) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y, d) que se determine de tal suerte el contrato, que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

5.4.3.1.2.- En cuanto al contrato del Lote No. 13 manzana F Proyecto “Miradores de Moriat”.

En el presente caso, el contrato de promesa de compraventa es obligatorio única y exclusivamente para las partes que lo suscribieron, es decir, el señor EDWARD MEJIA MORON y EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR, sin que pueda tenerse en cuenta al vinculado señor MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA pues este claramente NO suscribió el contrato y al rendir su interrogatorio fue tajante al indicar que “desconoce el contrato, no efectuó tal negociación, no conoce al demandante EDGAR JULIAN y por esas razones no figura firmando el contrato” y aunque este aspecto no fue objeto de reparo alguno por el apelante, es preciso hacer tal precisión por las razones que se expondrán más adelante.

Específicamente, frente al cumplimiento de los requisitos del contrato de promesa de compraventa el apelante discrimina el cumplimiento de cada uno de ellos y a juicio de este operador razón le asiste, pues estos son los siguientes: **(i)** que la promesa conste por escrito, claramente este primer contrato cumple con dicho presupuesto, pues a folios 10 a 14 del pdf 03 Demanda, se observa prueba documental de su existencia y suscripción, al punto que fue suscrito por parte de EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR el día 3 de agosto de 2017 ante el Notario Público No. 10 de la ciudad de Bucaramanga; **(ii)** que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el art. 1511 del C.C, requisitos que también se haya reunido, pues no fue alegado por las partes nada en este sentido, luego entonces, el objeto del contrato se reputa lícito, además que se trata de un bien inmueble – cuota parte- y en lo que atañe al consentimiento de los contratantes ninguna de las partes enrostró reproche alguno en ese sentido; **(iii)** Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; frente a este requisito claramente este contrato también cumple con ello, dado que en dos de las cláusulas del

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%22>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

contrato, 3 y 6, se acordó que la escritura pública respectiva se firmaría el día 26 de julio de 2019 a las 4: pm en la Notaría Única de Girón y por último, exige que **(iv)** se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa; aspecto frente al cual, tampoco existe discusión o duda alguna dado que en el contrato bajo estudio se determinó tanto el objeto, como el precio, la fecha de elevación a escritura pública del contrato de modo que para su perfeccionamiento no se exigía condición más allá del pago del precio y la suscripción de las respectivas escrituras públicas para proceder con la entrega del bien vendido, conforme se dispuso en la cláusula 6ª de este contrato; lo que significa que no hay duda de que el contrato se trata en realidad de una promesa de compraventa de la propiedad de una cuota parte del predio de mayor extensión distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 300-331433 en el cual se desarrolla el proyecto urbanístico "Miradores de Moriat" y que fue denominado como Lote 13 manzana F, ubicado en el municipio de Girón, Santander.

5.4.3.1.3.- Ahora, en cuanto al contrato del Lote No. 6 manzana C Proyecto "Miradores de Moriat", también se cumplen los requisitos mencionados, pues el contrato consta por escrito tal y como se observa a folios 15 a 19 del pdf2Demanda del cuaderno No.1 del expediente digital, al punto que fue suscrito ante notario publico por parte de ambos contratantes, el señor EDWARD MEJÍA MORON lo suscribió el 1 de agosto de 2017 ante la Notaría 11 de Bucaramanga y el señor EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR ante la Notaría Segunda de Floridablanca el 31 de julio de 2017; **(ii)** no recae sobre un contrato ineficaz, pues concurren los requisitos del art. 1502 del C.C., se celebró entre personas de las que se presume su capacidad negocial, según lo expuesto en el proceso no fue alegado ningún vicio del consentimiento, el objeto y la causa son lícitas; además, **(iii)** las partes fijaron fecha y lugar de cumplimiento de sus obligaciones, el contrato prometido sería el 29 de julio de 2019 a las 4 pm en la Notaría Única de Girón; **(iv)** en el contrato se especificaron los linderos del inmueble de mayor extensión y el área y cuota parte del predio de menor extensión prometido en venta, la tradición de los mismos, de tal modo que solo faltó cumplir con la solemnidad.

Así las cosas, para el caso de ambos contratos claramente pueden interpretarse que se trata de un contrato de promesa de compraventa de cuota parte de inmueble y no como se denominaron **"contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción)"** en los que al tenor literal se suscribió entre una parte como oferente y la otra como destinatario; pues en realidad de tratan es de el señor EDWARD MEJIA MORON como promitente vendedor y EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR como promitente comprador.

A la anterior conclusión llega este despacho judicial, comoquiera que una vez valorados en conjunto los medios probatorios recaudados en el proceso, tanto de la lectura de los contratos como de los interrogatorios de parte rendidos por el demandante EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR, el demandado EDWARD MEJIA MORON y el vinculado MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA, NO cabe alguna duda respecto a la intención de los contratantes, pues esta era dar en venta la propiedad de los lotes, llamados lote 13 de la Manzana F y Lote 6 de la Manzana C del proyecto Miradores de Moriat, aunque ello hubiera sido el resultado de un cruce de negocios entre ellos y el señor William Cárdenas, quien no fue vinculado como parte en el presente proceso y lo que de contera permite concluir al despacho que en este caso, solo importan los contenidos de los contratos

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>
Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCY%>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

demandados y la verdadera intención de ellos; aunado a que, debe tenerse en cuenta que, el demandado MEJIA MORON al rendir su declaración no negó haber firmado los contratos que aquí se demandan, pues indicó que había obrado de buena fe, pero en últimas no fue sabía a qué se estaba obligando con el señor EDGAR JULIAN; además en este caso, debe aplicarse la presunción de que trata el artículo 97 del C.G.P., pues la falta de contestación del demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demandan, resaltando en todo caso, que el mismo demandado aceptó que suscribió los contratos que aquí son materia del litigio.

Ahora bien, claramente este operador judicial considera que el A quo cometió el yerro que le endilga la parte apelante, pues en este caso no puede predicarse que los contratos demandados se suscribieron con la finalidad de realizar la compraventa de bienes inmuebles, y declarar que son inexistentes por faltar a los presupuestos del artículo 1511 del C.C., pues nótese sin lugar a dudas que en ambos contratos demandados en dos de sus cláusulas se indicó el lugar y fecha para la suscripción de las escrituras públicas respectivas, lo que claramente indica que en ese momento ello no era posible, bien porque no se había pagado el precio o bien, porque en este caso, el demandado EDWARD MEJIA MORON aún no figuraba como propietario del terreno.

Bajo los anteriores argumentos, se considera por el Despacho que el primer reparo formulado por la parte apelante debe salir adelante; significa ello entonces, que se cumple con el primero de los requisitos de la acción de resolución, esto es, la existencia de un contrato bilateral válido, por tanto, se deben estudiar los demás presupuestos para la procedencia de la misma.

5.4.3.2.- Segundo reparo – Cumplimiento de los requisitos restantes de la acción de Resolución.

5.4.3.2.1.- Dicho lo anterior y con el fin de resolver el presente litigio, el Despacho debe entrar a verificar cuál fue el comportamiento de las partes frente a sus obligaciones contractuales.

Recuérdese entonces que la pretensión del actor es que se declare que el señor EDWARD MEJIA MORON incumplió con su obligación contractual de asistir al lugar y fecha programada para suscribir las escrituras públicas que contendrían los contratos de compraventa prometidos. Para establecer lo anterior, y la legitimación del demandante para solicitar que se declare el incumplimiento del contrato de promesa y la resolución de los mismo con su correspondiente indemnización de perjuicios, por mandato del artículo 1546 del C.C. es necesario establecer si el actor es contratante cumplido, pues nótese que en las pretensiones de la demanda no está que se declare la resolución derivada del incumplimiento de ambos, sino la derivada del incumplimiento del demandado.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 24 de julio de 2015 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona Exp. SC9680-2015, sobre el particular señaló:

“4.3.1 Según el artículo 1546 del Código Civil, para el éxito de la demanda dirigida a obtener la resolución o cumplimiento de un contrato bilateral válido, en ambos casos con indemnización de perjuicios, se exige que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir en la forma y tiempo debidos las obligaciones de su cargo.

El (...) incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCY%>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios(...) (CSJ. Civil Sentencia de 31 de mayo de 2010, expediente 05178).

Por esto, tratándose de obligaciones sucesivas, primero las de un contratante y luego las del otro, el pretensor incumplidor primero en el tiempo, carece de derecho para solicitar la resolución o la ejecución del contrato, así su contradictor también sea reo de incumplimiento posterior, por cuanto si la vida de las prestaciones subsiguientes se supedita al cumplimiento de las anteriores, nadie está obligado a cumplir a quien previamente ha desatendido lo suyo."

Como sustento de su apelación, repara el apelante que el segundo de los presupuestos de la acción de resolución, esto es *"que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o haya estado dispuesto a cumplirlas"*; en este caso se cumple, pues en los contratos se estipuló en la cláusula tercera que se cancelará de contado el 100% de los dineros, por lo que al firmar el contrato se entiende recibido el dinero a entera satisfacción por parte del promitente vendedor, máxime porque se está hablando de un constructor; además obra el recibo No. 0894 expedido por EDWAR MEJIA MORON que cuenta del recibo de la suma de \$37.000.000 de manos del demandante aunado que, también obran los recibos suscritos por WILLIAM CARDENAS intermediario de EDWARD MEJIA MORON, lo que le da validez a la situación descrita por mi poderdante en su interrogatorio y ratificada por el demandado en su interrogatorio.

Ahora, para determinar lo anteriormente dicho, resulta necesario remitirse al contrato mismo, a fin de ilustrar las obligaciones que se estipularon como a cargo de cada una de las partes, esto es el promitente vendedor EDWARD MEJIA MORON y el promitente comprador EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR, debiéndose entonces, estudiar cada contrato de forma independiente para efectos de verificar las particularidades de cada uno de ellos.

5.4.3.2.2.- En cuanto al contrato del Lote No. 13 manzana E Proyecto "Miradores de Moriat", suscrito el 1 de julio de 2017.

(i).- Del objeto del contrato

En este sentido se observa que la obligación principal del contrato suscrito entre las partes quedó contenida en la cláusula primera que señala y que conforme se dejó señalado anteriormente, el objeto del mismo era la compraventa de la cuota parte equivalente al 0,05% el cual se desprende del 100% (13.520 mts²) equivalente al lote de 60 metros cuadrados del terreno denominado MIRADORES DE MORIAT Girón, ubicado en la vereda lagunetas, municipio de Girón, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-331433 ... cuyos linderos están consignados en la escritura pública No. 1.134 del 6 de julio de 2009, Notaría única de Girón. Y que conforme al párrafo de la misma cláusula primera, lo adquirido corresponde a la propiedad del inmueble antes descrito.

Igualmente se tiene que en la cláusula décimo tercera, el derecho de propiedad que adquiere el promitente comprador corresponde al lote que se le asignará o se identificará como MANZANA E LOTE 13 Miradores de Moriat – Girón.

(ii).- Del precio

Para lo anterior, según la cláusula tercera del contrato, los señores MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA y EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR adquirieron el Lote 13 manzana E, por la suma de \$35.000.000 que cancelaría de contado a la firma del contrato, es decir, el 1 de julio de 2017.

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCY%>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Pues bien, frente a esta obligación de cancelar el pago del valor acordado, debía la parte demandante probar que en efecto realizó el pago en su totalidad, conforme y se acordó, pues le asiste la carga de la prueba al tenor de lo dispuesto en el art. 167 del CGP; y es frente a este punto que se presentan ciertas particularidades que deben ser tenidas en cuenta por este operador judicial; la primera de ellas es, que si bien es cierto, debe presumirse como cierto este hecho ante la falta de contestación del demandado en cumplimiento de lo normado por el art. 97 del C.G.P., lo cierto es que en este caso, no se puede aplicar ello de forma tajante, pues nótese que aún cuando del contrato se desprende que **“adquieren un lote por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000) que cancelarán de contado el 100% a la firma del presente contrato”**, ello no resulta ser del todo cierto si en cuenta se tiene la valoración conjunta de los elementos probatorios recaudados.

En primer lugar, se cuenta con la prueba documental obrante al folio 20 del pdf2Demanda del cuaderno 1 del expediente digital, en donde se observan dos recibos de pago de caja menor, uno, por valor de \$17.500.000 que dice se pagó el 31 de julio de 2017 a William Cárdenas por concepto de “pago del 50% al Lote E-13 Miradores de Moriat”; en segundo lugar, se cuenta con la declaración del demandante quien manifestó que como a él le correspondía solo el 50% del lote E-13 cuyo valor total era de \$35.000.000, entonces solo debía pagar la mitad, es decir, la suma de \$17.500.000; suma que en efecto entregó, pero lo hizo fue al señor William Cárdenas y NO a Edward Mejía, dicho que coincide con la declaración de este último, quien afirmó NO haber recibido dinero alguno por parte del aquí demandante.

En ese orden de ideas, claramente advierte esta instancia judicial que el demandante EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR **(i) NO** cumplió con la obligación que tenía a su cargo, como lo era pagar el precio, pues aún cuando dice haberlo realizado, únicamente refiere que pagó la mitad del precio pactado y que lo hizo pero al señor William Cárdenas, quien no era parte contratante ni tampoco fue autorizado por el demandado para recibir el dinero a nombre suyo, según se extrae de las mismas declaraciones rendidas tanto del demandante como del demandado y **(ii)** al no aparecer el vinculado MARCO ANTONIO GUTIERREZ PARRA suscribiendo el contrato objeto del litigio, mal podría decirse que el señor SANTANA AGUILAR únicamente estaba comprando el 50% del lote E-13, pues ante la falta de consenso con el señor GUTIERREZ PARRA su obligación era entonces, asumir el pago total acordado, esto es, los \$35.000.000; pero que en todo caso, no se encuentra acreditado ni lo uno, ni lo otro, y aun cuando el demandado no contestó la demanda, en su interrogatorio fue claro al afirmar que NO había recibido dinero alguno por la compraventa de ese lote y por otro lado, el demandante aún cuando afirma que pagó el precio en la proporción que le correspondía, si logró acreditar que efectuó el pago pero no a quien era su contratante sino a un tercero que no estaba autorizado o, por lo menos no se logró acreditar o aportar prueba en ese sentido. Con todo, según la discusión que aquí se suscita claramente no se puede afirmar a rajatabla que el dinero se recibió a la firma del contrato, porque sin lugar a dudas, ello no fue así.

En consecuencia de lo anterior, se advierte que en este punto el demandante EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR no puede reputarse como contratante cumplido, en la forma que alega el apelante.

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCyI%>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

(iii).- De la firma de la escritura pública

Así mismo, siguiendo la lectura del contrato en comento y el orden lógico de las obligaciones pactadas, se advierte que los promitentes estipularon como cláusula relativa a la escrituración, la cláusula tercera y sexta, según las cuales la firma de la escritura pública se llevaría a cabo el día **26 de julio de 2019 a las 4:00pm en la Notaría única de Girón.**

Frente a dicha obligación, la cual recaía en cabeza de las dos partes contratantes, el Despacho observa que tal y como lo advierte el apelante, el demandado EDWARD MEJÍA MORON NO compareció a lugar y a fecha acordada para elevar el contrato prometido a escritura pública; ello se acredita con la prueba documental Oficio NUG No. 558 del 29 de julio de 2019 expedido por la Notaría Única del Circuito de Girón, quien informó *“que revisados los archivos de actas de comparecencia, que reposan en esta Notaría, No se halló Acta de comparecencia rendida por EDWARD MEJIA MORON C.C. No. 13543.392 para el día veintiséis (26) de julio de dos mil diecinueve (2019) hora 4:00 pm.”* Documento visible a folio 22 del pdf2Demanda del C1T1 del expediente digital; hecho que es aceptado por el demandado al rendir su interrogatorio, pues fue claro al indicar que no cumplió con el contrato por cuanto a él no le cumplió el señor William Cárdenas lo acordado entre ellos.

Ahora bien, aún cuando nada se dijo respecto a la comparecencia del demandante EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR al lugar, fecha y hora acordados para la firma de la escritura pública, es un hecho que debía probar y no lo hizo, pues nótese que se echa de menos constancia alguna o acta de comparecencia a la notaría en la fecha y hora indicados, luego, mal haría el Despacho presumirlo como cierto, cuando es al demandante a quien le incumbe probar el supuesto de hecho, al tenor del art. 167 del CGP, y omitió aportar prueba en ese sentido.

(iv).- De la entrega material

De otro lado, en la cláusula sexta del contrato se acordó que la entrega del bien se haría a la firma de la escritura pública y/o una vez se haya terminado de cancelar el valor pactado. Obligación que tampoco se cumplió como quiera que se encontró probado el incumplimiento por parte del demandante en el pago del precio pactado y por parte de ambos contratantes, la inasistencia a la firma del instrumento público respectivo.

Así las cosas y comoquiera que ninguna de las partes probó que se hizo presente el día 26 de julio de 2019 a las 4:00pm en la Notaría única de Girón para la firma de la escritura pública, este operador judicial considera que en el presente caso los dos contratantes simultáneamente incumplieron con sus obligaciones, por cuanto, en tratándose del demandante (i) no probó haber cumplido con la obligación respecto al pago total del contrato y (ii) tampoco acreditó su comparecencia al lugar y fecha indicados para suscribir la escritura pública y por parte del demandado; se acreditó que NO compareció en la fecha, hora y lugar indicados para la suscripción de la escritura pública y tampoco efectuó la entrega del bien prometido en venta.

En ese orden de ideas y partiendo de la base que para el Despacho es evidente que tanto el promitente comprador como el promitente vendedor incumplieron sus obligaciones, en la forma ya indicada, el Despacho considera pertinente traer a colación lo Dicho en la

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCyI%>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

sentencia SC1662-2019 del 5 de julio de 2019, en la cual la Corte Suprema de Justicia explicó la forma en la que se ha de proceder en los casos de incumplimiento recíproco de contratos bilaterales, cuyo aparte que interesa al presente caso señala:

“4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.”

Además, en sentencia SC2307-2018 la sala de Casación civil de la Corte Suprema de Justicia señaló:

“Ciertamente, la jurisprudencia relativa este tema tiene dicho:

Ha venido aplicando la jurisprudencia colombiana la institución del mutuo disenso tácito como un remedio, por demás justo, a la situación de hecho que se presentaba cuando un contrato bilateral era incumplido simultáneamente por ambos contratantes, para evitar el estancamiento del contrato a que daba lugar la aplicación del artículo 1609 del Código Civil con la interpretación que desde el siglo pasado vino dando la Corte a esa norma, según la cual, el contratante que ha incumplido no tiene derecho para deprecar la resolución ni la ejecución.

Sea lo primero advertir cómo tal interpretación conduce necesariamente a un estancamiento en las relaciones contractuales, pues si ambos contratantes incumplieron, ninguno puede incoar la resolución ni el cumplimiento, es decir el contrato queda estancado, pese a su recíproco incumplimiento. En la medida en que se mantenía la aludida interpretación del artículo 1609, la tesis del mutuo disenso tácito como modo de disolver el contrato fue indudablemente una forma justiciera de evitar el estancamiento de los contratos, evento que daba lugar a serias injusticias. Empero, la aplicación de esa doctrina pugna generalmente con la realidad. Si ambas partes estuvieran ciertamente de acuerdo en deshacer el contrato, lo resuelven de mutuo acuerdo, con fundamento en el inciso primero del ya citado artículo 1625 del Código Civil, y obviamente sobre la intervención de la rama jurisdiccional del poder público. Es posible, nadie podrá negarlo, que las partes hubieran llegado a un acuerdo en tal sentido pero luego una de ellas quisiera desconocerlo. En tal evento sí habría que deprecar del juzgador que de por probada esa circunstancia fáctica y como consecuencia la disolución del contrato. Pero como en todo proceso, la prosperidad de la pretensión recabada depende de la prueba. Lo que no es aceptable es que, al simple incumplimiento, sin ningún acuerdo expreso o tácito, el juzgador le dé connotación de negocio jurídico específicamente encaminado a disolver el contrato incumplido. Una cosa es el incumplimiento y otra muy distinta el acuerdo de los contratantes para disolver un contrato. El incumplimiento, aisladamente considerado, no tiene connotación en relación con la posible voluntad de resolver el contrato. Para que tal connotación surja, es menester que junto con el incumplimiento hayan hechos que inequívocamente demuestren que además de la voluntad de incumplir hubo la de resolver. (CSJ SC de 7 dic. 1982).”

En consecuencia, siendo imputable la falta de suscripción de la escritura de compraventa a las dos partes, al tenor de lo referido en la citada sentencia de la Corte Suprema de Justicia se tiene que cualquiera de ellas estaba habilitado para demandar a la otra, con el propósito de que se declare la resolución del contrato que las vincula, de lo que se sigue, sin más, la revocatoria de la sentencia de primera instancia ante la vocación de éxito de que está asistida la primera pretensión de la demanda.

(v).- De las restituciones mutuas

Deviene entonces la tarea de determinar las prestaciones de las partes, derivadas de la declaración de resolución del contrato del Lote E-13, y sobre este punto ha señalado la jurisprudencia lo siguiente:

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%2F>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

“Para dicho propósito resulta pertinente recordar que la referida disolución apareja, como regla de principio, por aplicación del artículo 1544 del Código Civil, el regreso de los contratantes a la situación precedente a la celebración del convenio, lo que impone la restitución material y jurídica -si a esto hubiera lugar- de todo lo que las partes han recibido o percibido con motivo del acuerdo.

Efectivamente, sobre el tema la Sala tiene dicho que:

Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que apareja como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo –efectos ex nunc–, tiene además eficacia retroactiva –ex tunc– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifican actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que ‘cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición.’ (CSJ, SC de 4 jun. 2004. rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01).

Como se extrae de la disposición en cita, es premisa fundamental, tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración o, dicho con otras palabras, que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta.

En este camino debe predicarse, como regla general respecto de contratos de promesa de venta, que nace como obligación para el promitente enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; mientras que al promitente adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos.” (Sentencia SC2307-2018 del 25 de junio de 2018. Exp. 2003-00690-01 M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo)

Así entonces, resulta claro que tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso como ocurre en el bajo estudio, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración o, que se restituya al estado en que estarían en el evento de no haber realizado la negociación disuelta. Con ello, lo procedente sería entonces como regla general respecto de los contratos de promesa de compraventa, la obligación que se impone al promitente vendedor de devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que se declarará resuelto y, por otro lado para el promitente comprador la de restituir el bien que se le entregó.

Sin embargo, en relación con el contrato No. 1, es decir el que corresponde a la promesa de compraventa del Lote 13 de la Manzana E, se encontró demostrado que el demandante EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR no entregó suma de dinero al demandado y promitente vendedor EDWARD MEJIA MORON, y este último no entregó el lote objeto de la promesa de venta; motivo suficiente para que no se imponga obligación restitutoria a alguno de ellos frente a este contrato.

Con todo, pretende el demandante que se le cancele la suma de \$2.000.000 pactados por el incumplimiento en alguna de las cláusulas del contrato demandado; empero ha indicado la misma jurisprudencia citada líneas atrás que:

“...La razón de ser de dicha exigencia adicional, en tratándose de la solicitud judicial de cumplimiento contractual, ha sido expuesta por esta Corporación, señalando que «el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso (demanda de resolución), en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste.» (CSJ SC de 29 nov. 1978, reiterada en SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.

Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>

Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

[https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCY%](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCY%20)

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

En consecuencia de ello, por tratarse en este caso de un mutuo disenso, es claro entonces que cualquiera de los contratantes puede demandar la resolución del contrato, pero ello no le da derecho a pedir la indemnización de perjuicios o cláusula penal, puesto que, debía allanarse necesariamente a cumplir con las obligaciones adquiridas, y que, en este caso, no se cumplió con ese presupuesto. Por tanto, no habrá lugar a condena alguna en punto a la indemnización de perjuicios reclamada por la parte actora.

5.4.3.2.3.- En cuanto al contrato del Lote No. 6 manzana C Proyecto “Miradores de Moriat”, suscrito el 31 de julio de 2017.

(i).- Del objeto del contrato

En este sentido se observa que la obligación principal del contrato suscrito entre las partes EDWAD MEJIA MORON en calidad de promitente vendedor y EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR quedó contenida en la cláusula primera que señala que el objeto del mismo era la compraventa de la cuota parte equivalente al 0,05% el cual se desprende del 100% (13.520 mts2) equivalente al lote de 60 metros cuadrados del terreno denominado MIRADORES DE MORIAT Girón, ubicado en la vereda Lagunetas, municipio de Girón, identificado con al folio de matrícula inmobiliaria número 300-331433 ... cuyos linderos están consignados en la escritura pública No. 1.134 del 6 de julio de 2009, Notaría única de Girón. Y que conforme al parágrafo de la misma cláusula primera, lo adquirido corresponde a la propiedad del inmueble antes descrito.

Igualmente se tiene que en la cláusula décimo cuarta, el derecho de propiedad que adquiere el promitente comprador corresponde al lote que se le asignará o se identificará como MANZANA C LOTE 6 Miradores de Moriat – Girón.

(ii).- Del precio

Para lo anterior, según la cláusula tercera del contrato, el señor EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR adquirió el Lote 6 manzana C, por la suma de \$37.000.000 que cancelaría de contado a la firma del contrato, es decir, el 31 de julio de 2017.

Pues bien, frente a esta obligación de cancelar el pago del valor acordado, debía la parte demandante probar que en efecto realizó el pago en su totalidad, conforme y se acordó, pues le asiste la carga de la prueba al tenor de lo dispuesto en el art. 167 del CGP; y es frente a este punto se encuentra acreditado que el demandante canceló el valor total de la suma acordada, esto es, \$37.000.000; pago que realizó el 1 de agosto de 2017 conforme se acredita con el **Recibo de Caja No. 0894** de la CONSTRUCTORA EMM SOLUCIONES – Edward Mejía Morón, firmado por Maritza Luque Fuentes y que se realizó por concepto de “PAGO TOTAL DEL LOTE C-06 DEL PROYECTO MIRADORES DE MORIAT”.

Este pago se encuentra acreditado, además, con la declaración del demandado EDWAR MEJÍA MORON, pues aunque este afirmó NO haber recibido suma de dinero alguna por concepto de pago del Lote C-06 del proyecto Miradores de Moriat ni mucho menos por parte del aquí demandante EDGAR JULIAN AGUILAR SANTANA, sí aceptó que le dio la orden a su secretaria Maritza Luque Fuentes de emitir el recibo de caja en referencia por valor de \$37.000.000 y que la Constructora EMM Soluciones corresponde a su empresa, al punto que corresponde a las iniciales de su nombre; además, indica que dio esa orden partiendo de la buena fe de William Cárdenas con quien había acordado otro tipo de

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>
Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCyl%>

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

negociaciones y quien finalmente no le cumplió; y declara también que, desconocía las consecuencias de haber suscrito esos documentos, es decir, el contrato y el recibo de caja.

No obstante, el punto es que el demandado aceptó ser quien dio la orden de suscribir el recibo de Caja No. 0894 en constancia de haber recibido el pago por concepto del lote C-06 del proyecto Miradores de Moriat por valor de \$37.000.000; además porque no existe prueba en contrario y conforme lo dispone el art. 97 CGP y se ha venido recalcando a lo largo de este fallo, debe presumirse como ciertos los hechos susceptibles de confesión ante la falta de contestación de la demanda, siendo este punto, indiscutiblemente uno de ellos, máxime porque la fecha del mismo coincide con la fecha de la firma del contrato por parte del señor MEJIA MORON quien suscribió el contrato ante notario público en mismo 1 de agosto de 2017, lo que podría decirse, fue un acto que realizó una vez recibió el dinero de manos del aquí demandante y promitente comprador AGUILAR SANTANA.

En ese orden de ideas, claramente advierte esta instancia judicial que el demandante EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR cumplió con la obligación que tenía a su cargo, como lo era pagar el precio, y por tanto, frente a este punto puede reputarse como contratante cumplido, en la forma que alega el apelante.

(iii).- De la firma de la escritura pública

Así mismo, siguiendo la lectura del contrato en comentario y el orden lógico de las obligaciones pactadas, se advierte que los promitentes estipularon como cláusula relativa a la escrituración, la cláusula tercera y sexta, según las cuales la firma de la escritura pública se llevaría a cabo el día **26 de julio de 2019 a las 4:00pm en la Notaría única de Girón.**

Frente a dicha obligación, la cual recaía en cabeza de las dos partes contratantes, el Despacho que ocurre lo mismo frente al primer contrato estudiado, dado que observa que tal y como lo advierte el apelante, el demandado EDWARD MEJÍA MORON NO compareció a lugar y a fecha acordada para elevar el contrato prometido a escritura pública; ello se acredita con la prueba documental Oficio NUG No. 558 del 29 de julio de 2019 expedido por la Notaría Única del Circuito de Girón, quien informó *"que revisados los archivos de actas de comparecencia, que reposan en esta Notaría, No se halló Acta de comparecencia rendida por EDWARD MEJIA MORON C.C. No. 13543.392 para el día veintiséis (26) de julio de dos mil diecinueve (2019) hora 4:00 pm."* Documento visible a folio 22 del pdf2Demanda del C1T1 del expediente digital; hecho que es aceptado por el demandado al rendir su interrogatorio, pues fue claro al indicar que no cumplió con el contrato por cuanto a él no le cumplió el señor William Cárdenas lo acordado entre ellos, máxime porque se trataba de la misma hora, fecha y lugar para la suscripción de las escrituras públicas de ambos contratos objeto de la litis.

Ahora bien, aun cuando nada se dijo respecto a la comparecencia del demandante EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR al lugar, fecha y hora acordados para la firma de la escritura pública, es un hecho que debía probar y no lo hizo, pues nótese que se echa de menos constancia alguna o acta de comparecencia a la notaría en la fecha y hora indicados, luego, mal haría el Despacho presumirlo como cierto, cuando es al demandante a quien le incumbe probar el supuesto de hecho que expone, al tenor del

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>
Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

[https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCYl%](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCYl%22)

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

art. 167 del CGP, y omitió aportar prueba en ese sentido. Luego, en ese sentido, no puede reputarse como contratante cumplido al aquí demandante, pues no logró acreditar por algún medio probatorio su asistencia en la fecha, lugar y hora acordados para tal fin.

(iv).- De la entrega material

De otro lado, en la cláusula sexta del contrato se acordó que la entrega del bien se haría a la firma de la escritura pública y/o una vez se haya terminado de cancelar el valor pactado. Obligación que tampoco se cumplió, a pesar de haber aceptado que el promitente comprador cumplió con el pago del valor total del contrato, y además dicho incumplimiento devino ante la falta de asistencia de los contratantes para firmar escritura pública, habida cuenta que, la entrega se perfeccionaría una vez se cumpliera con dicha obligación.

Así las cosas y comoquiera que ninguna de las partes probó que se hizo presente el día 26 de julio de 2019 a las 4:00pm en la Notaría única de Girón para la firma de la escritura pública, este operador judicial considera que en el presente caso los dos contratantes simultáneamente incumplieron con sus obligaciones, por cuanto, en tratándose del demandante no acreditó su comparecencia al lugar y fecha indicados para suscribir la escritura pública y por parte del demandado; se acreditó que NO compareció en la fecha, hora y lugar indicados para la suscripción de la escritura pública y tampoco efectuó la entrega del bien prometido en venta.

En ese orden de ideas y partiendo de la base que para el Despacho es evidente que tanto el promitente comprador como el promitente vendedor incumplieron sus obligaciones, en la forma ya indicada, el Despacho considera pertinente traer a colación lo Dicho en la sentencia SC1662-2019 del 5 de julio de 2019, en la cual la Corte Suprema de Justicia explicó la forma en la que se ha de proceder en los casos de incumplimiento recíproco de contratos bilaterales, tal y como ocurrió en el caso del primer contrato estudiado.

Además, en sentencia SC2307-2018 la sala de Casación civil de la Corte Suprema de Justicia señaló:

En consecuencia, siendo imputable la falta de suscripción de la escritura de compraventa a las dos partes, al tenor de lo referido en la citada sentencia de la Corte Suprema de Justicia se tiene que cualquiera de ellas estaba habilitado para demandar a la otra, con el propósito de que se declare la resolución del contrato que las vincula, de lo que se sigue, sin más, la revocatoria de la sentencia de primera instancia ante la vocación de éxito de que está asistida la primera pretensión de la demanda.

(v).- De las restituciones mutuas

Deviene entonces la tarea de determinar las prestaciones de las partes, derivadas de la declaración de resolución del contrato del Lote C-06, y como se dijo en el caso del contrato anterior, resulta claro que tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso como ocurre en el bajo estudio, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración o, que se restituya al estado en que estarían en el evento de no haber

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.

Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>
Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):

[https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCyl%](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCyl%22)

Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

realizado la negociación disuelta. Con ello, lo procedente sería entonces como regla general respecto de los contratos de promesa de compraventa, la obligación que se impone al promitente vendedor de devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que se declarará resuelto y, por otro lado para el promitente comprador la de restituir el bien que se le entregó.

En consecuencia, con el fin de volver las cosas al estado en que se encontraban al momento de la celebración del contrato de promesa de compraventa, el Despacho ordenará al demandado EDWARD MEJIA MORON que devuelva el monto solicitado por el demandante EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR, esto es \$37.000.000, sumas que será indexada desde la fecha de su entrega y hasta la fecha de proferimiento de la presente sentencia.

Se procede entonces a realizar la correspondiente actualización, con la siguiente fórmula:

$$V.A.= \frac{Vi \times I_f}{I_i}$$
 (junio de 2022 -último reporte del IPC-)
li (fecha en que se realizó el pago)

Al indexar el valor de **\$ 37.000.000** al momento del fallo, teniendo en cuenta la fecha en que se realizó el pago (1 de agosto de 2017), se tiene finalmente como resultado:

$$Va = \frac{\$37.000.000 \times 123,51 \text{ (octubre 2022)}}{96,32 \text{ (agosto 2017)}}$$

$$Va= \$ 47.444.663,62$$

Entonces, la suma de \$37.000.000 corregida monetariamente a octubre de 2022 corresponde a la suma de \$47.444.663.62, los cuales deberá devolver la parte demandada a la parte demandante, valor sobre el cual se ordenará el pago de intereses civiles del 6% mensual, a partir de la ejecutoria de la presente sentencia y hasta la fecha de su pago.

5.5.- Condena en costas

Ante la prosperidad del recurso vertical interpuesto por el apoderado de la parte demandante, se condenará en costas en ambas instancias a la parte demandada EDWARD MEJIA MORON y a favor del demandante EDGAR JULIAN ANATANA AGUILAR. Se fijan como agencias en derecho de segunda instancia la suma equivalente a UN (1) SMMLV.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR la sentencia Oral materia de apelación proferida el **10 de febrero de 2022** por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bucaramanga, en este proceso verbal de resolución de contrato adelantado por EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR en contra de EDWARD MEJIA MORON, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.
Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>
Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):
[https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCYl%](https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCYl%22)
Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

SEGUNDO. DECLARAR RESUELTOS los contratos denominados “contrato de compraventa de adquisición de derechos de cuotas partes de terreno (acción)”, el primero celebrado el 1 de julio de 2017 respecto del **Lote 3 de la Manzana E** del proyecto MIRADORES DE MORIAT del municipio de Girón, y el segundo celebrado el 31 de julio de 2017 respecto del **Lote 6 de la Manzana C** del proyecto MIRADORES DE MORIAT del municipio de Girón, entre los señores EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR y EDWARD MEJIA MORON.

TERCERO: CONDENAR al demandado EDWARD MEJIA MORON a restituir a favor de EDGAR JULIAN SANTANA AGUILAR la suma de \$47.444.663.62 dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de este fallo, suma sobre la cual se reconocen intereses del 6% anual a partir de la ejecutoria de la presente sentencia y hasta que se efectúe el pago, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

CUARTO: CONDENA EN COSTAS en ambas instancias a la parte demandada EDWARD MEJIA MORON y a favor del demandante EDGAR JULIAN ANATANA AGUILAR. Se fijan como agencias en derecho de segunda instancia la suma equivalente a UN (1) SMMLV. Líquidense por el juzgado de primera instancia.

QUINTO: Una vez ejecutoriada la presente providencia, **DEVUÉLVASE** el expediente al juzgado de origen.

RAMA JUDICIAL
REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CAMILO ERNESTO BECERRA ESPITIA
Juez
Civil 009
Juzgado del Circuito
Santander – Bucaramanga

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO ELECTRÓNICO
(Micrositio Juzgado)
No. 033
La providencia que antecede se notifica hoy:

DÍA 22 MES 11 AÑO 2022
Jose Luis Ayala Garcia
Secretario

CANALES DE ATENCIÓN:

Ventanilla Física (Excepcionalmente y con cita): Calle 35 No. 11-12 Of. 323 - Palacio de Justicia Bucaramanga.
Ventanilla Telefónica: Tel. 6525127.
Consulta Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-civil-del-circuito-de-bucaramanga>
Consulta Actuaciones de Procesos (Siglo XXI):
<https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=t6chGlstvJk10oN0mzV0737JCy%22>
Recepción de Memoriales y Peticiones para Procesos y Tutelas: Email j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Firmado Por:
Camilo Ernesto Becerra Espitia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 009
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: **e6991d5fc7dcc4aa898007032c83f1da1831caadd6958e0c2d4a902a10cb0161**

Documento generado en 21/11/2022 04:12:36 PM

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