

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
POPAYÁN

Fecha: 26 MAYO 2023

SENTENCIA ANTICIPADA No. 13 del 2023

Radicación: No 19001418900420220080000
Proceso: PROCESO DECLARATIVO
Demandante: LUCRECIA LAME PUYO
Demandada: ELIECER CALDERON ORDOÑEZ

Viene a Despacho el presente proceso, donde se encuentra vencido el término de traslado de excepciones y reunidas las pruebas que el Despacho considera pertinentes para dictar sentencia anticipada sin que sea necesario adelantar audiencia de juzgamiento, por lo que se procederá de conformidad. -

Lo anterior es procedente en virtud del artículo 278 del Código General del Proceso, el cual da la facultad al juez de proferir sentencia anticipada, cuando dentro del proceso no hubiese pruebas por practicar. En lo pertinente la Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC 132-2018 del doce (12) de febrero del 2018 expresó:

“Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan y que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

(...)

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.

(...)

Ajustándose los anteriores supuestos al presente asunto, este despacho procede a proferir sentencia.

SINTESIS PROCESAL

La parte demandante LUCRECIA LAME PUYO por intermedio de apoderada judicial, impetra demanda en contra de ELIECER CALDERON ORDOÑEZ fundamentado en las siguientes enunciaciones de **HECHOS RELEVANTES**:

1. Que La señora LUCRECIA LAME PUYO y el señor MANUEL LAME (Q.E.P.D) son los padres de los señores OVIDIO LAME LAME, ALBERTO GIRALDO LAME LAME, LORENZA LAME LAME y JORGE LAME SALAZAR, quienes en la actualidad son mayores de edad.

2. Que La señora LUCRECIA LAME PUYO, y el señor MANUEL LAME (Q.E.P.D) adquirieron un bien inmueble por Adjudicación Unidad Agrícola Familiar, mediante Resolución No. 528 del 28 de junio de 1995, emitida por parte del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria- INCORA, inscrito en el catastro actual bajo el No. 000100020586000 y con matrícula Inmobiliaria No. 120-104351 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Popayán, con una extensión superficial de 23 Hectáreas y 9250 metros cuadrados.
3. Que en dicha adjudicación le correspondió al causante MANUEL LAME (Q.E.P.D) el 50% de acciones sobre la totalidad del bien inmueble referido, y el 50% restante se asignó en favor de la señora LUCRECIA LAME PUYO.
4. Que mediante Escritura Pública No. 4273 del 21 de diciembre del año 2015 los señores LUCRECIA LAME PUYO y el señor MANUEL LAME (Q.E.P.D), realizaron una venta parcial del bien inmueble en favor del señor JOSE LIBARDO GOMEZ COLLAZOS, en una extensión superficial de 7 Hectáreas, y 1609 M2.

4.1.- Que En virtud de la compraventa antes referida quedó un lote remanente con un área de 16 Hectáreas y 7641.M2, cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 4273 del 21 de diciembre de 2015, emitida por la Notaría Segunda de Popayán, bien inscrito bajo la matrícula inmobiliaria No. 120-206881.

4.2.- Que el bien inmueble, según el certificado de paz y salvo municipal emitido por la Alcaldía de Popayán - Cauca, se encuentra avaluado en la suma de CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (\$179.324.000) M/CTE.

5. Que el día 17 de septiembre de 2018, la señora LUCRECIA LAME PUYO en su condición de copropietaria y promitente vendedora suscribió una promesa de compraventa con el señor ELIECER CALDERÓN ORDOÑEZ, en su condición de promitente comprador de un inmueble rural, ubicado dentro de un lote de mayor extensión denominado Parcelación La Florida, bien inscrito bajo la matrícula inmobiliaria No. 120-104351, el cual hace par se denomina parcela # 9 ubicado en la Vereda San Isidro del Municipio de Popayán de la actual nomenclatura urbana, con una extensión superficial de una (1) hectárea y 7000 mt2 (17.000 mt2).

5.1.- En la cláusula SEGUNDA del contrato promesa de compraventa, se estipula como precio del bien la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000) M/CTE, pagaderos así a cargo del promitente comprador: UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) MCTE, a la firma del contrato de promesa de compraventa referido; CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) MCTE, pagaderos el día 18 de septiembre de 2018; y el saldo de CINCO MILLONES DE PESOS (\$ \$5.000.000) MCTE, pagaderos a la firma de la escritura de compraventa.

5.2.- En la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, se estipuló como cláusula penal la suma de DOS MILLONES PESOS (\$2.000.000) M/CTE.

5.3.- Además se estableció un plazo de otorgamiento de la escritura dentro de los seis (6) meses hábiles siguientes, contados a partir de la firma del citado contrato de promesa de compraventa.

5.4.- De igual manera, en cuanto a la entrega del bien inmueble se dispuso hacer la misma a partir de la suscripción del contrato referido, según lo estipulado en la cláusula cuarta. 5.5.- Frente a dicho contrato de promesa de compraventa es de aclarar que no se dio efecto alguno por las partes en tanto no correspondía al área real a enajenar ni al precio pactado, además no se recibió dinero alguno por dicha compraventa, y por ende la señora LUCRECIA LAME PUYO, no autenticado ante notaría su firma o huella, siendo necesario realizar una nueva promesa como pasa a explicarse en el siguiente hecho.

6.- Refiere que mediante una nueva promesa de compraventa de fecha 30 de enero de 2019 suscrita ante la Notaría Tercera de la Ciudad de Popayán, con nota de presentación de fecha 2 de mayo de 2019 por parte del promitente comprador, la señora LUCRECIA LAME PUYO en su condición de copropietaria y promitente vendedora suscribió una promesa de compraventa con el señor ELIECER CALDERÓN ORDOÑEZ, en su condición de promitente comprador de un inmueble rural Lote No. 4, ubicado dentro de un lote de mayor extensión denominado Parcelación La Florida, bien inscrito bajo la matrícula inmobiliaria No. 120-104351, el cual hace par se denomina parcela # 9 ubicado en la Vereda San Isidro del Municipio de Popayán de la actual nomenclatura urbana, con una extensión superficial de una (1) hectárea y 1000 mt² (11.000 mt²).

6.1.- En la cláusula segunda de la promesa antes referida se señaló como precio del bien inmueble la suma DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) M/CTE, los cuales se cancelarían de la siguiente forma: a la firma de la promesa la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) M/CTE; y UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) M/CTE, a la firma de la escritura. 6.2.- En cuanto a la entrega del bien inmueble se estableció entre las partes según la cláusula cuarta del contrato tercera se haría a la firma de la promesa referida.

6.3.- Así mismo, se estipuló en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa que se haría entrega de la escritura por parte de la promitente vendedora una vez se procediera a realizar el desenglobe del bien inmueble y que los gastos de escritura y registro correrían a cargo del promitente comprador.

6.4.- La anterior promesa de compraventa tampoco pudo llevarse a cabo entre las partes, pues en su momento la señora LUCRECIA LAME PUYO no recibió suma de dinero alguno, además para dicha fecha no era posible realizar la división material del inmueble puesto que el copropietario MANUEL LAME se encontraba enfermo.

7. Refiere que El señor MANUEL LAME, falleció en el municipio de Popayán- Cauca el día 26 de abril de 2019, conforme al registro civil de defunción del causante con indicativo serial No. 09730986 emitido por la Registraduría del municipio de Popayán- Cauca, siendo este el último lugar domicilio y residencia permanente.

8. Refiere que hasta la fecha, frente a dicho bien inmueble, no existe división material del mismo, por cuanto en vida el causante MANUEL LAME no adelantó trámite o proceso de división material del predio con la copropietaria LUCRECIA LAME PUYO, motivo por el cual las ventas realizadas no pueden tomarse como cuerpo cierto y determinado de un parte del terreno que le correspondan a cada uno de los copropietarios mencionados, pues los mismos son titulares de cuotas partes.

9. Actualmente cursa demanda de sucesión intestada adelantada por los herederos del causante MANUEL LAME la cual cursa ante el Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán bajo el radicado No. 190014003003-2022-00314-00, declarado abierto y radicado mediante auto de fecha 19 de agosto de 2022.

10.- Manifiesta que ante la imposibilidad de suscribir escritura pública por cuanto era necesario adelantar proceso de sucesión del copropietario MANUEL LAME y proceso divisorio del bien inmueble, se suscribió un último contrato de promesa de compraventa de fecha 9 de enero de 2020, entre la señora LUCRECIA LAME PUYO en su condición de copropietaria y promitente vendedora con el señor ELIECER CALDERÓN ORDOÑEZ, en su condición de promitente comprador de un inmueble rural ubicado dentro de un lote de mayor extensión denominado Parcelación La Florida, bien inscrito bajo la matrícula inmobiliaria No. 120-206987, perteneciente a uno de mayor extensión denominado parcela # 9, ubicado en la Vereda San Isidro del Municipio de Popayán de la actual nomenclatura urbana.

10.1.- En esta última promesa de compraventa de bien inmueble, se estableció como área un terreno de 3 Hectáreas y 7.241 mts², según consta en la promesa anexa.

10.2.- Asimismo, en relación al precio del bien a enajenar se dispuso en la nueva promesa de compraventa que el precio del inmueble prometido en venta se estableció la suma de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$19.000.000) M/CTE, pagaderos de la siguiente manera DIECISIETE MILLONES DE PESOS (\$17.000.000) M/CTE, a la firma de la promesa suscrita; y DOS MILLONES (\$2.000.000) M/CTE, para el día del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

10.3.- Finalmente, se estableció que el otorgamiento de la escritura pública se tramitaría en la Notaría Primera de Popayán, el día 09 de julio de 2020 a las 3: 00 pm, una vez se haya tramitado la correspondiente licencia de subdivisión de predios, ante una Curaduría Urbana de la ciudad de Popayán, y se hubiese obtenido la correspondiente autorización por parte de la Agencia Nacional de Tierras para la venta del bien inmueble.

10.3.1.- Ninguna de las partes acudió en la fecha y hora convencidas a la Notaría designada, para firmar la escritura pública de compraventa, generando un mutuo incumplimiento del contrato de promesa sobre el bien inmueble.

10.4.- Se tiene de igual manera que según el dictamen aportado por el perito JAIME PAREDES TOBAR, inscrito en la LONJA DE PERITOS AVALUADORES, el bien inmueble antes referido tendría un avalúo comercial aproximado de OCHENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE Y UN MIL VEINTE Y SIETE PESOS (\$84.921.027) M/CTE, para el año 2020.

11.- Se agotó la audiencia de conciliación prejudicial como requisito de prejudicialidad en el presente asunto.

Con base en lo anterior, la parte demandante propuso las siguientes

PRETENSIONES.

PRETENSIONES PRINCIPALES.

PRIMERA. - Decretar la lesión enorme en el negocio jurídico compraventa celebrada entre la señora LUCRECIA LAME PUYO y el señor ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑEZ.

SEGUNDA. -En consecuencia, de lo anterior, rescindir el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora LUCRECIA LAME PUYO y el señor ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑEZ por existir lesión enorme en cuanto al precio pactado.

TERCERA.-. Que se ordene restituir el bien inmueble enajenado por la señora LUCRECIA LAME PUYO junto con todos sus componentes, anexidades, mejoras y usos a cargo del señor ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑEZ en favor de la señora LAME PUYO, sin que haya lugar a reconocer las mejoras por existir lesión enorme en la celebración de los contratos de promesa de compraventa efectuados, además por cuanto el demandado a usufructuado dicho inmueble desde el momento en que se hizo la entrega del inmueble en su favor.

CUARTA. – Que se ordene restituir las sumas de dinero efectivamente recibidas por la señora LUCRECIA LAME PUYO sobre el monto de DIECISIETE MILLONES DE PESOS (\$17.000.000) M/CTE, más los intereses legales que establece artículo 1617 del Código Civil, en favor del señor ELIECER CALDERON ORDOÑEZ, sumas de dinero que deberán ser consignadas a una cuenta bancaria que disponga el despacho para tal fin al momento de admitirse la demanda, en aras de que no se deprecie el dinero por el pasar del tiempo, hasta tanto se emita un fallo de fondo debidamente ejecutoriado que haga tránsito a cosa juzgada

QUINTA.- condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada si a ello hubiere lugar.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

En caso de no acceder a las pretensiones principales solicita al despacho acceder a las siguientes pretensiones subsidiarias.

PRIMERO. - DECLARAR resuelto por el mutuo incumplimiento el contrato de promesa sobre el bien inmueble suscrito por la LUCRECIA LAME PUYO (promitente vendedora) y por señor ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑEZ.

SEGUNDO. -ORDENAR al señor ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑEZ a que restituya a la señora LUCRECIA LAME PUYO, a título de restituciones mutuas, el bien inmueble enajenado por la citada señora junto con todos sus componentes, anexidades, mejoras y usos, sin que haya lugar a reconocer las mejoras.

TERCERA. Ordenar a título de restituciones mutuas, restituir las sumas de dinero efectivamente recibidas por la señora LUCRECIA LAME PUYO sobre el monto de DIECISIETE MILLONES DE PESOS (\$17.000.000) M/CTE, más los intereses legales que establece artículo 1617 del Código Civil, en favor del señor ELIECER CALDERON ORDOÑEZ, sumas de dinero que deberán ser consignadas a una cuenta bancaria que disponga el despacho para tal fin al momento de admitirse la demanda, en aras de que no se deprecie el dinero por el pasar del tiempo, hasta tanto se emita un fallo de fondo debidamente ejecutoriado que haga tránsito a cosa juzgada

CUARTA. - condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada si a ello hubiere lugar.

Posterior a ello, mediante auto del 9 de diciembre de 2022 se admitió la demanda por estar ajustada a derecho y se ordenó notificar a la parte demandada, lo cual se hizo mediante notificación electrónica, sin embargo, en el termino de traslado la demandada guardó silencio y no realizó pronunciamiento alguno.

DECISIONES SOBRE VALIDEZ Y EFICACIA DEL PROCESO

I. Competencia:

En primer lugar, cabe destacar que se encuentran cumplidos los requerimientos de que trata el artículo 392 del C.G.P. y siendo competente este Juzgado, para conocer de ella, de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Código de los ritos civiles, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en única instancia, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

Eficacia del proceso:

En el presente caso se encuentran reunidos los requisitos señalados para emitir sentencia consistente en: A) competencia la cual se aclaró en el ítems anterior; B) la demanda se presentó en debida forma; C) la capacidad de ser parte está demostrada dada que la parte demandante acudió al proceso mediante apoderado judicial y la demandada a pesar de ser notificada guardó silencio. D) capacidad procesal la cual tienen ambas personas que forman las partes en este asunto, puesto que tanto el demandante como el demandando son personas naturales mayores de edad y por ello se presumen plenamente capaz.

Así las cosas y cumplidos como se encuentran los presupuestos válidos para desatar la relación jurídico procesal, además no existe causal alguna de tipo anulatorio que impida pronunciar fallo de fondo, se adentrará el juzgado en el estudio del caso.

PROBLEMA JURÍDICO

Precisa el Juzgado que el litigio se relaciona estrictamente con los hechos de la demanda que aunque la parte demandada no se opuso, es necesario realizar el análisis de los diferentes medios de prueba llenando los requisitos de pertinencia, conducencia y utilidad.

DETERMINACION DEL DEBATE JURIDICO:

Conforme a lo anteriormente expuesto, el Juzgado establece que el debate jurídico se centrará en establecer si es procedente acceder a las pretensiones realizadas por la parte demandante ya sea principales o subsidiarias

CONSIDERACIONES

A efectos de resolver el problema jurídico planteado, es necesario traer a colación lo dispuesto en el artículo 1946 y 1947 del código civil:

El artículo 1946 del Código Civil consagra que el contrato de compraventa *«podrá rescindirse por lesión enorme»*, y el 1947 del Código Civil establece que el vendedor sufre esa afectación *«cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende»*, y el comprador a su vez la experimenta en el evento de que *«el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella»*, entendiéndose que el justo precio *«se refiere al tiempo del contrato»*.

Las citadas disposiciones sustanciales permiten deducir que la acción rescisoria tiene el claro propósito de garantizar el principio de equidad o equilibrio económico en las prestaciones de los contratantes, que se mide en la proporción fijada por el legislador.

Ahora bien, la sentencia emitida por el consejo de estado Radicado No. 85001-23-33-000-2013-00180-02(56078) SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN C C.P: NICOLÁS YEPES CORRALES, establece:

El contrato de compraventa y sus diferencias frente a la promesa de venta.

El artículo 1849 del Código Civil establece que la compraventa “es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”. Los elementos esenciales del contrato de compraventa, de suerte que si falta alguno no hay contrato o degenera en uno distinto, son la cosa y el precio. La cosa vendida, que es el objeto de la obligación del vendedor, debe existir o esperarse que exista, ser susceptible de ser vendida y estar determinada. El precio, que es la obligación del comprador, debe ser determinado o determinable, debe ser serio, por oposición al precio irrisorio, debe ser real, esto es, estipularse con la intención de ser pagado por el vendedor y exigido por el comprador, lo cual excluye que sea simulado, y debe ser justo, lo que significa que no debe ser inferior a la mitad del justo valor de la cosa, para que no sea injusto o vil y no quede afectado por lesión enorme si se trata de la compraventa de bienes inmuebles.

Entre otras características, se destaca que se trata de un contrato bilateral, porque los contratantes se obligan recíprocamente (art. 1496 C.C.); conmutativo, porque cada parte se obliga a cumplir una prestación que se mira como equivalente a la que surge a cargo de la otra (art. 1498 C.C.); oneroso, pues tiene por objeto la utilidad para ambos contratantes (art. 1497 C.C.); y principal, dado que subsiste por sí mismo sin necesidad de otro negocio jurídico (art. 1499 C.C.)

Además, cuando la compraventa tiene por objeto bienes raíces, es requisito la escritura pública, solemnidad ad substantiam actus y ad probationem, lo que significa que para su

perfeccionamiento requiere ser elevado a escritura pública y que dicho instrumento, además, es la única prueba de su existencia y contenido. Lo anterior, al tenor del artículo 1857 del Código Civil, en virtud del cual “[l]a venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”, en concordancia con el artículo 1760 del Código Civil, según el cual “[l]a falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad [...]”, junto con el artículo artículo 225 del Código General del Proceso, a cuyo tenor la prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato. A diferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles, que genera principalmente una obligación bilateral de dar, consistente, en cuanto a la parte vendedora, en la obligación de transferir el derecho de dominio del bien inmueble y, en cuanto a la parte compradora, en la de pagar el precio, la promesa de compraventa es un contrato de carácter preparatorio que antecede al contrato prometido y que, cuando versa sobre la compraventa de bienes inmuebles, crea fundamentalmente, una obligación de hacer consistente en la celebración de la compraventa prometida, esto es, en el otorgamiento de la respectiva escritura pública que perfeccione el contrato que sirve de título traslativo del derecho real de dominio, tal como se desprende de los artículos 1611 y 1857 del Código Civil. Es claro, entonces, que las obligaciones que emanan del contrato de promesa son distintas de aquellas que provienen del contrato prometido, pues ciertamente se trata de dos negocios jurídicos completamente autónomos y diferenciados

Ahora bien, una vez clara la situación respecto al contrato de compraventa y sus diferencias frente a la promesa de venta, se hace necesario también traer a colación **la Noción, características y eventos en los que procede la lesión enorme**, pues como ya se mencionó, esta es una figura que tiene ocurrencia cuando en la celebración de un acto jurídico se presenta una desproporción entre las ventajas y los sacrificios que el acto reporta para una de persona

Además, es importante anotar que sus efectos varían y que opera solamente respecto de ciertos actos y contratos, tales como la compraventa y permuta de bienes inmuebles (artículos 1946 y 1958 del Código Civil), la aceptación de una asignación sucesoral (artículo 1291 del Código Civil), la estipulación de intereses en mutuo y en la anticresis (artículos 1601, 2231 y 2466 del Código Civil), y la cláusula penal (artículo 1601 del Código Civil). En punto al contrato de compraventa la legislación civil restringe la lesión enorme a los bienes raíces (artículo 1949 del Código Civil) y la define tanto para el vendedor como para el comprador. En este sentido, dispone el artículo 1947 ejusdem, que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, y que el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra, al tiempo del contrato, es inferior a la mitad del precio que paga por ella

en el presente caso no es procedente la figura de la lesión enorme, pues la misma solo tiene cabida respecto de los actos jurídicos expresamente consagrados en el ordenamiento jurídico, los cuales se estipularon previamente y dentro de los cuales NO se encuentra la promesa de venta, es decir que para este caso no concurren los presupuestos para su configuración pues estamos precisamente frente a una promesa de compraventa.

Ahora bien, en nuestro ordenamiento jurídico, también existe la figura del mutuo disenso tácito el cual conforme a la jurisprudencia emitida por la Corte Suprema de Justicia, *Sala de Casación Civil en su Sentencia SC3666-2021, Radicación n.º 66001-31-03-003-2012-00061-01 del veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021). M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, establece:*

“se da ante la recíproca y simultánea inexecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de aquellas solo puede considerarse y, por ende traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual”.

Por lo anterior, “el mutuo disenso mantiene vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y, ante la inocultable posición de no permanecer atadas al negocio, la intervención del juez se impone para declarar lo que las partes han reflejado: **desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración**”.

Con todo, concluye la Corporación que el mutuo disenso tácito o implícito, termina siendo una verdadera y genuina convención resolutoria y tiene en cuenta que la voluntad de deshacer los efectos del acto no es expresa, sino que se deduce de hechos inequívocos de las partes que sean claramente indicativos de tal voluntad, como lo es incumplimiento mutuo.

Descendiendo al caso en concreto hubo un incumplimiento mutuo entre la promitente vendedora LUCRECIA LAME PUYO y el promitente comprador ELIECER CALDERON ORDOÑEZ, ya que ninguna de las partes acudió a la Notaría Primera de Popayán, el día 09 de julio de 2020 a las 3: 00 pm, lo cual denota la voluntad de ambas partes de no cumplir con lo expuesto en la promesa de compraventa suscrita.

Aunado a ello, este Despacho observa que el señor ELIECER CALDERON ORDOÑEZ, fue debidamente notificado dentro del proceso de referencia, sin embargo, el demandado no realizó pronunciamiento alguno respecto a los hechos y pretensiones de la demanda lo cual tiene unas consecuencias, que se encuentran estipuladas en el artículo 97 del CGP, de la siguiente manera:

“Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda: La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto...”

Por lo anterior y teniendo en cuenta que la parte demandada no desvirtuó los hechos y pretensiones de la demanda que así mismo tampoco aportó material probatorio, este Despacho según el análisis del material probatorio expuesto por la parte demandante encuentra que se configura la figura del **mutuo disenso tácito** por lo cual se deberá DECLARAR resuelto por el mutuo incumplimiento el contrato de promesa sobre el bien inmueble suscrito por la LUCRECIA LAME PUYO (promitente vendedora) y por señor ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑEZ y en consecuencia ORDENAR al señor ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑEZ a que restituya a la señora LUCRECIA LAME PUYO, el inmueble objeto de la promesa de compraventa junto con todas sus anexidades, así mismo ORDENAR a la señora LUCRECIA LAME PUYO que restituya el dinero recibido por valor de diecisiete millones de pesos (\$17.000.000) en favor del señor ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑEZ, debidamente indexado desde el día que lo recibió hasta el día en que lo devuelva, dinero que puede pagar a ordenes de este juzgado

Finalmente este Despacho Judicial se abstendrá de condenar en costas puesto que ambas partes incumplieron la promesa de compraventa

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiples de Popayán, cauca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

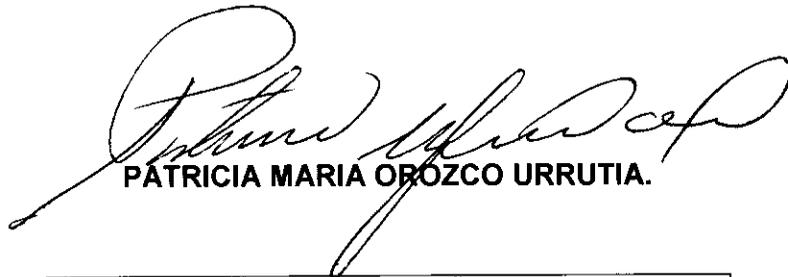
PRIMERO: DECLARAR RESUELTO POR MUTUO DISENSO TÁCITO el contrato de promesa sobre el bien inmueble suscrito por LUCRECIA LAME PUYO (promitente vendedora) y por ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑEZ, respecto de un inmueble rural ubicado dentro de un lote de mayor extensión con F.M.I No. 120- 206981 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, ubicado en la Vereda San Isidro con un área de 3has y 7241 metros cuadrados y numero catastral 000100020586000 con los siguientes linderos especiales "NORTE: con propiedad de lucrecia lame y Manuel Lame; ORIENTE: con predio de propiedad de Ofelia Sandoval y Libardo Gómez; SUR: con la quebrada. OCCIDENTE: con el camino real y con la propiedad de Lucrecia Lame

SEGUNDO: en consecuencia ORDENAR al señor ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑEZ a que restituya a la señora LUCRECIA LAME PUYO, el inmueble objeto de la promesa de compraventa junto con todas sus anexidades, así mismo ORDENAR a la señora LUCRECIA LAME PUYO que restituya el dinero recibido por valor de diecisiete millones de pesos (\$17.000.000) en favor del señor ELIÉCER CALDERÓN ORDOÑE, debidamente indexado desde el día que lo recibió hasta el día en que lo devuelva, dinero que puede pagar a ordenes de este juzgado en la cuenta judicial No. 190012041006 Banco Agrario Suc Popayán, proceso Nro **19001418900420220080000**

QUINTO: abstenerse de condenar en costas conforme a lo expuesto en la parte motiva

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,



PATRICIA MARIA OROZCO URRUTIA.

NLC

**JUZGADO 4º DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior, es notificada por
anotación en

ESTADO No. 090

Hoy, 29 MAY 2023

El secretario,

MAURICIO ESCOBAR RIVERA