



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 296

↓

PROCESO: DEMANDA PRINCIPAL: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
DEMANDA DE RECONVENCIÓN: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTE: HILDA LAMPREA MARÍN.

DEMANDADA: SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA.

RADICACIÓN: 760013103012-2021-00071-00.

Santiago de Cali, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia de primera instancia que dirima el conflicto planteado en la demanda principal y de reconvencción dentro del presente proceso declarativo.

II. PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Pretende el demandante, la señora HILDA LAMPREA MARÍN en la demanda principal de resolución de contrato de promesa de compraventa lo siguiente:

Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble celebrado el día 20 de noviembre del año 2017 entre la promitente vendedora señora HILDA LAMPREA MARÍN y la promitente compradora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, por no haberse pagado la totalidad del precio pactado al vencimiento del plazo estipulado, es decir, al 30 de abril del año 2018.

En ese sentido, ha solicitado que se ordene a la demandada a restituir el bien inmueble a la promitente vendedora HILDA LAMPREA MARÍN, así como se le condene a pagar los valores que resulten probados por concepto de perjuicios.



III. HECHOS QUE SIRVEN DE BASE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

En los hechos de la demanda se ha indicado que la demandante HILDA LAMPREA MARÍN y la demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA celebraron un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble ubicado en el municipio de Pavas – Jurisdicción del Municipio de La Cumbre – Valle del Cauca, el cual está identificado con la nomenclatura Calle 4 # 4 – 44 y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-80570 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Cali.

Se indicó que las partes acordaron que el bien inmueble sería entregado a la promitente compradora desde el día de la firma de la promesa de compraventa, es decir, desde el día 20 de noviembre del año 2017 y el precio acordado se pagaría de la siguiente manera:

*“CUARTO: El precio acordado por la vendedora y compradora fue la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 250.000.000) MCTE. pagaderos de la siguiente forma: 1) a la firma de la promesa de compraventa la SUMA DE CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000) del cual se descontara la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 5.000.000) que la promitente compradora había entregado a la promitente vendedora como intención de compra, la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 200.000.000) MCTE, pagadero de la siguiente forma: **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$ 40.000.000) MENSUALES a partir del 30 de diciembre del año 2017**, hasta completar la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 200.000.000) MCTE, perfeccionando la venta el 30 de abril del año 2018.”*

Sobre la firma de la escritura pública de venta, se manifestó en los hechos de la demanda que esta sería firmada el día 30 de abril de 2018 en la Notaria Segunda del Círculo de Cali, sin embargo, dicho acto no fue realizado, pues la promitente compradora solo pagó la suma de \$ 150.000.000 Mcte.

Se señaló que la señora HILDA LAMPREA MARÍN tomó posesión del bien inmueble debido a que este se encontraba abandonado y ante la falta de pago por parte de la promitente compradora, sin embargo, la señora SANDRA VIVIANA RAMOS recuperó la posesión del inmueble a través de acción policiva de perturbación de la posesión decidida en primera y segunda instancia a su favor.

IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PRESENTADA EN RECONVENCIÓN.

Pretende la demandante SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA en la demanda de resolución de contrato presentada en reconvencción lo siguiente:



Que se declare que en el contrato suscrito entre las partes el día 20 de noviembre de 2017, se configuro una lesión enorme en el precio estipulado inicialmente por la vendedora, ya que la cosa que se compra por valor de \$ 87.500.000 Mcte es inferior a la mitad del precio que se paga \$ 250.000.000 Mcte.

En ese sentido, solicitó que se declare el pago total de la obligación, toda vez que la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA ya ha pagado la suma de \$ 117.080.000, valor que supera el justo precio del bien inmueble.

También solicitó que se ordene a la señora HILDA LAMPREA MARÍN restituir a favor de la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA el exceso del precio recibido sobre el precio justo aumentado en una decima parte, y además, se le ordene a suscribir la respectiva escritura pública de venta, dejando el bien inmueble a paz y salvo y libre de cualquier tipo de gravámenes.

V. HECHOS QUE SIRVEN DE BASE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PRESENTADA EN RECONVENCIÓN.

En síntesis, se manifestó en la demanda de reconvención que cuando el bien inmueble fue entregado el día 20 de noviembre de 2017, no se encontraba en buen estado de conservación, pues presentaba vicios ocultos que la promitente vendedora nunca manifestó al momento de realizar la negociación, tales como comején, nidos de murciélagos en los techos, animales peligrosos como culebras, alacranes, y basuras y malezas en algunas zonas de la finca

En cuanto al perfeccionamiento del negocio, se indicó que la señora HILDA LAMPREA MARÍN no cumplió, puesto que para el día 30 de abril del año 2018 el bien inmueble no se encontraba a paz y salvo por concepto de impuesto predial, ni estaba libre de gravámenes ya que tenía un embargo desde el año 2004 por un cobro coactivo adelantado por el municipio de La Cumbre, es decir, que la promitente vendedora incumplió las obligaciones contenidas en las clausulas tercer, cuarta y quinta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.

También se indicó que en el desarrollo del negocio se presumió que la señora HILDA LAMPREA MARÍN era la propietaria del 100% del inmueble, cuando es solo la propietaria del 25% del predio, información que ocultó y negó al momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa.

Respecto a la lesión enorme, se indicó que el inmueble se encuentra avaluado comercialmente en la suma de \$ 350.000.000 Mcte y existen 4 personas propietarias, entre ellos la señora HILDA LAMPREA MARÍN, es decir, que los derechos que ella ostenta corresponden a la suma de \$ 87.500.000 Mcte.



Dicho ello, considera que el contrato en cuestión es lesivo y desproporcionado para la compradora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, ya que en virtud del artículo 1947 del Código Civil, el valor acordado por la vendedora configura una lesión enorme debido a que el justo precio de la cosa que se compra (\$ 87.500.000 Mcte) es inferior a la mitad del precio que se paga (\$ 250.000.000), pagando de este modo 3 veces mas del precio justo del bien.

Finalmente, se aseguró que la demandante en reconvención HILDA LAMPREA MARÍN ha pagado la suma de \$ 177.080.00 Mcte, suma que se supera el valor de los derechos reales sobre el bien inmueble.

VI. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda principal y la demanda de reconvención, fueron admitidas una vez revisados por el despacho los requisitos de forma exigidos por nuestra ley procesal, y notificadas las partes, fueron contestadas presentando excepciones de mérito.

VII. CONTESTACIONES

- SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA al momento de contestar la demanda principal señaló que el negocio jurídico se realizó bajo el supuesto de que la demandante era la propietaria del 100% del inmueble, no obstante, con posterioridad se pudo constatar que existen otros 3 propietarios del predio, argumento en el cual se fundamenta el concepto de lesión enorme alegado.

Como excepciones de mérito, presentó la falta de legitimación en la causa por activa, pago total de la obligación y falta de legitimación en la causa por pasiva.

- HILDA LAMPREA MARÍN, dio contestación a la demanda de reconvención sin proponer excepciones de mérito de manera textual, sin embargo, se opuso a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, argumentando que erróneamente la parte demandante cree que se configura una lesión enorme, pues la promitente vendedora podía vender el 25% de propiedad y el 75% restante como derechos de posesión que ejerce sobre el predio de manera quieta, pública y pacífica por mas de 25 años, situación que le permite prometer en venta el 100% del bien inmueble, tal y como se señaló en el contrato por la suma de \$ 250.000.000 Mcte.

También resaltó que no es cierto que la señora SANDRA VIVIANA RAMOSA VALENCIA haya pagado hasta el momento la suma de \$ 177.080.000 Mcte, pues en realidad solo ha pagado la suma de \$ 150.000.000 Mcte, presentándose un saldo de \$ 100.000.000 Mcte.



CONSIDERACIONES

I. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión en la cual las partes se encuentran igualmente legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva respectivamente.

II. SOBRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

Precedente Jurisprudencial: Ubicación legal - Concepto:

Para la prosperidad de la acción de responsabilidad civil contractual con indemnización de perjuicios por razón del incumplimiento contractual, tiene sentado la Doctrina y la Jurisprudencia Nacional, la confluencia de los siguientes presupuestos:

- La existencia de un vínculo contractual.
- Violación o incumplimiento.
- Resultado antijurídico o daño, es decir que la violación haya acarreado un daño al demandante, y
- Que exista relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño.

El artículo 1036 modificado por el artículo 1º de la Ley 389 de 1997 define el seguro como contrato consensual, bilateral, oneroso, aleatorio y de ejecución sucesiva. Por su parte el artículo 1046 modificado por el artículo 3º de la citada ley establece que el contrato de seguro se probará por escrito o por confesión.

Los elementos de validez de todo contrato deben aparecer en forma absoluta en todos los contratos, pues ante la ausencia de uno de ellos, estaríamos frente a la invalidez del mismo. Estos elementos son: La capacidad de los contratantes, el consentimiento, objeto y causa lícita (Artículo 1502 del Código Civil), los elementos naturales son aquellos que le otorgan su verdadera identidad, constituyen su esencia, le pertenecen sin que sea necesario su estipulación especial y los elementos accidentales, aquellos que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se agregan por medio de cláusulas especiales (artículo 1501 ibídem).

III. SOBRE LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO Y LA ACCIÓN RESOLUTORIA DE CONTRATO.

Cada una de las partes de una relación contractual asume una obligación frente a la otra, y en caso de que alguna de ellas incumpla, la parte cumplida cuenta con la acción de cumplimiento o la acción resolutoria para demandar el



cumplimiento o la resolución de las obligaciones pactadas contractualmente.

El artículo 1546 del Código Civil dispone lo siguiente:

"ARTICULO 1546. CONDICION RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios." Subrayado y negrilla fuera del texto.

En ese sentido, es claro que, al momento de presentarse el incumplimiento en un contrato, la parte cumplida (si lo demuestra), cuenta con la facultad de exigir a través de la justicia ordinaria la resolución o el cumplimiento del contrato suscrito con la parte incumplida.

Como requisito *sine qua non* de estas acciones, tenemos que la parte que exige la resolución o el cumplimiento del contrato, debe haber cumplido todas y cada una de las obligaciones a su cargo, y así lo ha manifestado la Corte Suprema de Justicia en su Jurisprudencia, como es el caso de la sentencia SC1209—2018 de fecha 20 de abril del año 2018 y ponencia del magistrado Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO en la cual se indicó:

*"Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, que **para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos**, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*

*Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, **quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque está última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.***

(...)

Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que su contendor si la conserva a pesar de que también dejó de acatar la prestación siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por previa omisión de aquel.



Igualmente, **si la pretensión invocada no es la resolución sino el cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo**, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

En resumen, **puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecuto las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que este debía acatar de manera preliminar; mientras que si se trata de demandar la consumación del pacto se trata, solo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplego todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores.**"
Subrayado y negrilla fuera del texto.

De acuerdo a lo anterior, al presentarse la acción resolutoria, la parte demandante debe haber dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales, y en caso de la acción de cumplimiento presentada en la reconvenición, debe acreditarse también el cumplimiento aun en el supuesto de que la parte contraria no haya cumplido su parte con anterioridad, es decir, que la acción de cumplimiento presenta una rigurosidad más compleja para su prosperidad frente a la acción resolutoria.

IV. CASO CONCRETO.

Dicho lo anterior, encontramos que el objeto del presente proceso que dio origen al litigio, tiene su génesis en un contrato de compraventa suscrito el día 20 de noviembre del año 2017 entre la señora HILDA LAMPREA MARÍN en calidad de promitente vendedora y la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA en calidad de promitente compradora.

El objeto de dicho contrato, era transferir el dominio a través de escritura pública de venta a la promitente compradora, del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-80570 y ficha catastral 763770200000000310003000000000, ubicado en la Calle 4 # 4 – 44 del corregimiento de Pavas – Municipio de La Cumbre – Valle del Cauca, según consta en el respectivo certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali que reposa en el expediente digital.

Ahora bien, por su parte la señora HILDA LAMPREA MARÍN ha indicado en la demanda principal (acción de resolución), que la demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, no dio cumplimiento a sus obligaciones contractuales, pues no pago la totalidad del precio pactado, existiendo un saldo por pagar correspondiente a \$ 100.000.000 Mcte.



Aduce que ha requerido en numerosas ocasiones a la parte demandada para que efectuó dicho pago sin que se haya podido materializar, por lo cual, ahora pretende se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa y se ordene la restitución del bien inmueble que se encuentra en posesión de la señora RAMOS VALENCIA.

Por su parte, la demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA ha presentado demanda de resolución de contrato en reconvención en contra la señora HILDA LAMPREA MARÍN, la cual contiene una acción de cumplimiento pues se solicita se declare que se presentó el pago total de la obligación y se ordene a suscribir la respectiva escritura pública de venta.

En la demanda de reconvención se argumentó que la promitente vendedora solo es propietaria del 25% del bien inmueble prometido en venta, y en ese sentido, el valor pactado configura una lesión enorme en contra de la promitente compradora, razón por la cual se debe restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.

Debido a lo anterior, pretenden que se declare el pago total de la obligación y la suscripción a su favor de la escritura pública de venta, así como al pago de los demás valores que resultaren probados dentro del proceso.

V. ANÁLISIS, VALORACIÓN PROBATORIA Y CONCLUSIONES.

En el caso que nos ocupa, es necesario analizar cuál de las partes intervinientes en la suscripción del contrato de promesa de compraventa se encuentra cumplida, y a su vez facultada para presentar la acción resolutoria o de cumplimiento según el caso.

Dicho ello, inicialmente debe hacerse un análisis de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa objeto del proceso, en el cual encontramos lo siguiente:

La señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA en calidad de promitente compradora, se obligó con la promitente vendedora a cancelar la suma de Doscientos Cincuenta Millones de Pesos Mcte (\$ 250.000.000) por el inmueble prometido en venta, suma de dinero que textualmente debía ser pagada de la forma señalada a continuación:

“CUARTO: El precio acordado por la vendedora y compradora fue la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 250.000.000) MCTE. pagaderos de la siguiente forma: 1) a la firma de la promesa de compraventa la SUMA DE CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000) del cual se descontara la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 5.000.000) que la promitente compradora había entregado a la promitente vendedora como intención de compra, la suma de



DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 200.000.000) MCTE, pagadero de la siguiente forma: CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$ 40.000.000) MENSUALES a partir del 30 de diciembre del año 2017, hasta completar la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 200.000.000) MCTE, perfeccionando la venta el 30 de abril del año 2018."

Lo anterior significa, que la promitente compradora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA tenía a su cargo el pago de Doscientos Cincuenta Millones de Pesos Mcte (\$ 250.000.000), los cuales debían estar saldados en su totalidad para el día 30 de abril del año 2018, fecha estipulada por las partes para la suscripción de la escritura pública de venta en la Notaría Segunda del Circulo de Cali.

En referencia a dichos pagos, ha señalado que la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA solo canceló la suma de Ciento Cincuenta Millones de Pesos Mcte (\$ 150.000.000), mientras que, en la contestación de la demanda, ese extremo procesal señaló que ha cancelado la suma de Ciento Setenta y Siete Millones Ochenta Mil Pesos Mcte (\$ 177.080.000).

En ese sentido, considera la parte actora que a la fecha se presenta un saldo por pagar de Cien Millones de Pesos Mcte (\$ 100.000.000), los cuales no ha pagado la demandada a pesar de números requerimientos realizados.

Dicho ello, analizado el material probatorio aportado con la demanda y su contestación, de entrada, este despacho puede observar los numerosos requerimientos que realizó la señora HILDA LAMPREA MARÍN a la promitente compradora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA sin que se haya obtenido una respuesta positiva de su parte, ahora bien, como soporte documental de los dineros pagados, se observan recibos de pago o comprobantes de egresos que se relacionan de la siguiente manera:

Fecha pago	Valor Pago	Concepto u observación
20/11/2017	\$ 38.000.000,00	Abono finca
18/11/2018	\$ 800.000,00	Abono finca
15/11/2018	\$ 1.200.000,00	Abono finca
6/11/2018	\$ 1.500.000,00	Abono finca
3/11/2018	\$ 1.500.000,00	Abono finca
1/11/2018	\$ 1.500.000,00	Abono finca
22/10/2018	\$ 600.000,00	Abono finca
13/10/2018	\$ 1.000.000,00	Abono finca
10/10/2018	\$ 2.880.000,00	Abono finca
27/09/2018	\$ 2.400.000,00	Abono finca
4/09/2018	\$ 2.500.000,00	Intereses finca
6/08/2018	\$ 3.057.000,00	Intereses finca
21/07/2018	\$ 7.000.000,00	Abono finca
17/07/2018	\$ 2.000.000,00	Sin concepto y sin firma
7/07/2018	\$ 6.900.000,00	Préstamo y sin firma



7/07/2018	\$ 10.000.000,00	Abono finca
1/07/2018	\$ 9.000.000,00	Abono finca
20/06/2018	\$ 1.200.000,00	Abono finca
5/06/2018	\$ 3.276.000,00	Intereses finca
8/06/2018	\$ 3.276.000,00	Intereses finca
21/04/2018	\$ 1.000.000,00	Abono finca
25/05/2018	\$ 1.700.000,00	Comprobante de egreso sin firma y anulado
3/05/2018	\$ 4.000.000,00	Abono a cheque
19/03/2018	\$ 5.000.000,00	Abono a cheque
9/04/2018	\$ 5.000.000,00	Abono a cuenta por pagar - remplazo cheque
3/03/2018	\$ 10.000.000,00	Remplazo de cheque
26/02/2018	\$ 10.000.000,00	Remplazo de cheque
17/01/2018	\$ 3.000.000,00	Abono finca
14/01/2018	\$ 1.500.000,00	Abono finca
13/01/2018	\$ 10.000.000,00	Abono a cuenta cheque 892425
13/01/2018	\$ 10.000.000,00	Abono a cuenta cheque 892424
13/01/2018	\$ 10.000.000,00	Abono a cuenta cheque 892423
13/01/2018	\$ 10.000.000,00	Abono a cuenta cheque 892422
13/01/2018	\$ 10.000.000,00	Abono a cuenta cheque 892421
13/01/2018	\$ 10.000.000,00	Abono a cuenta cheque 892420
26/01/2018	\$ 10.000.000,00	Abono a cuenta cheque 892419
14/12/2017	\$ 10.000.000,00	Abono a cuenta por pagar
30/12/2017	\$ 2.000.000,00	Abono a finca
18/07/2017	\$ 3.000.000,00	Abono a finca
Fecha ilegible	\$ 2.000.000,00	Abono a finca

De acuerdo con la prueba documental aportada, llama la atención de este despacho que la gran mayoría de los pagos fueron realizados con fecha posterior al 30 de abril de 2018, fecha en la cual debió ser suscrita la escritura pública de venta, es decir, cuando ya se había incumplido la forma de pago pactada en el contrato de promesa de compraventa.

Tal afirmación se encuentra soportada con el mismo interrogatorio rendido por la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, cuando expreso de manera clara y categórica que no cumplió con los pagos pactados por valor de \$ 40.000.000 Mcte mensuales, y que en total abono la suma de \$ 177.000.000 Mcte.

Expresó que para el 30 de abril del año 2018 no había pagado debido a que llegó a unos acuerdos con la promitente vendedora y que ella le fue pagando en la medida que pudo atender la obligación, ya que iba cancelando dineros conforme al flujo de caja que tenía en su actividad comercial.

También la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA manifestó que no se



asesoró de ningún abogado para la realización del negocio, pues de buena fe creyó en la palabra de la promitente vendedora, y de igual manera, que no revisó el certificado de tradición del predio al momento de firmar el contrato de promesa de compraventa, por lo cual no conocía que había otros propietarios inscritos además de la señora HILDA LAMPREA MARÍN.

Finalmente, afirmó, que no compareció a la firma de la escritura pública de venta, sino que posteriormente solicitó una certificación en la notaría, y respecto a la ocupación que la demandante ejerció sobre la finca, expresó, que esta duro aproximadamente un año, desde el mes de febrero del año 2019 a febrero del año 2020.

Por su parte, la demandante HILDA LAMPREA MARÍN, señaló en el interrogatorio de parte que entrego la finca desde la firma del contrato de promesa de compraventa, es decir, desde el 20 de noviembre del año 2017.

Expresó que la promitente compradora incumplió los pagos pactados en \$ 40.000.000 Mcte mensuales desde el mes de diciembre de 2017 hasta el mes de abril del año 2018, pues empezó a pagar con unos cheques por valor de \$ 10.000.000 Mcte que eran devueltos, y después empezó a pagar de a pocos hasta que completo la suma de \$ 150.000.000 Mcte.

Con posterioridad de completar esa suma de dinero, aseguró que la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA no volvió a pagarle el saldo de \$ 100.000.000 Mcte que quedo pendiente, y a partir de allí, solo recibió evasivas por parte de la promitente compradora.

Señaló que no compareció a firmar la escritura pública de venta en la notaría, como quiera que la promitente compradora había incumplido primero en los pagos.

Respecto a sus derechos sobre el bien inmueble objeto de venta, indicó que es propietaria inscrita y poseedora del predio desde hace 30 años, lo cual era de conocimiento de la promitente compradora.

Dicho lo anterior, de entrada, este despacho puede concluir que la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, fue la parte que primero incumplió las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, pues ella misma acepto nunca haber dado cumplimiento a los pagos pactados en la suma de \$ 40.000.000 Mcte mensuales, sino que, por el contrario, canceló en sumas inferiores, y todos los pagos fueron realizados en fechas distintas a las pactadas.

Sobre la suma pagada en su totalidad, no fue posible para el despacho llegar a una conclusión de acuerdo a la prueba documental que se aportó, pues observarse que muchos de los recibos de pago se encuentran descritos como pago de intereses, abonos, recibos anulados, devolución de cheques, etc, por lo



cual no es posible tener certeza respecto a los valores exactos que fueron abonados a la obligación.

Ahora bien, por una parte, la demandante HILDA LAMPREA MARÍN asegura haber recibido una suma total de \$ 150.000.000 Mcte, mientras que la demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA asegura haber cancelado la suma de \$ 177.080.000 Mcte, sobre tal diferencia, el despacho descontará del valor que asegura haber pagado la demandada, los recibos que reposan en el expediente y datan de los días 25/05/2018, 26/02/2018 y 03/03/2018, ya que tales recibos se describieron el primero como anulado y los segundos como remplazo de cheque, por lo cual se concluye según la prueba documental, que el valor efectivamente pagado, ascendió a la suma de \$ 155.380.00 Mcte.

Expuestos los aspectos relevantes escuchados en los interrogatorios de parte y prueba documental, procede este despacho a desatar el problema jurídico planteado en la demanda inicial y a resolver las excepciones de mérito propuestas.

La parte demandada, ha propuesto como excepciones de mérito la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, así como el pago total de la obligación.

Sobre la falta de legitimación en la causa por activa, debe señalarse que esta es hace referencia a la relación sustancial que debe tener la parte demandante con las demás partes del proceso y el interés dentro del litigio, es decir, que quien adelante una acción debe ostentar la titularidad de la relación jurídica materia de estudio.

En el presente caso, la señora demandante HILDA LAMPREA MARÍN es quien actuó en calidad de promitente vendedora dentro del contrato de promesa de compraventa objeto del litigio, y además, acreditó ser propietaria inscrita de un porcentaje del bien inmueble, y asegura ser poseedora de la totalidad del predio, razón por la cual, claramente si se encuentra legitimada para adelantar la presente acción de resolución del contrato de promesa de compraventa.

Sumado a lo anterior, la apoderada judicial de la parte demandada confunde el concepto de falta de legitimación en la causa por activa, pues asegura que la parte actora carece de ella debido a un presunto incumplimiento de las cláusulas tercera y cuarta del contrato de promesa de compraventa, situación que no le impide radicar la demanda y a través de los medios probatorios demostrar que si cumplió con sus obligaciones, o como se ha señalado anteriormente, que fue primero a quien le incumplieron el contrato.

Sobre la falta de legitimación en la causa por pasiva, simplemente se señaló, que la demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA se ha allanado a cumplir con sus obligaciones contractuales, lo cual nada tiene que ver con la relación sustancial o contractual para ser demandada, la cual si se encuentra acreditada



al actuar en calidad de promitente compradora dentro del contrato de promesa de venta.

Ahora bien, respecto a la excepción de pago total de la obligación, esta será tratada a profundidad al pronunciarse sobre la demanda de reconvención, ya que tal afirmación se deriva de una presunta lesión enorme como quiera que a su juicio, la demandante solo podía prometer en venta su porcentaje de propiedad, y tal porcentaje puede ascender a más de \$ 87.500.000 Mcte.

Por tanto, no es de recibo de este despacho ninguna de las excepciones de mérito propuestas por la demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, pues se reitera, la misma demandada ha confesado en sus interrogatorios de parte, no haber dado cumplimiento el contrato de promesa de compraventa desde su misma suscripción, ni haber cancelado las cuotas mensuales pactadas desde diciembre de 2017 hasta abril de 2018 por valor de \$ 40.000.000 Mcte cada una.

Suficientes las consideraciones expuestas por el despacho respecto al incumplimiento primario de la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA al contrato de promesa de compraventa, este despacho declarará no probadas las excepciones de mérito propuestas y concederá las pretensiones de la demanda principal de resolución del contrato de compraventa, como quiera que al no haberse realizado los pagos de manera completa en las fechas establecidas, incumpliendo incluso desde la primera de ellas, no habiendo cancelado una sola de ellas en la suma mensual estipulada de \$40.000.000, no estaba la promitente vendedora, en mora de cumplir con la suscripción de la escritura de compraventa que perfeccionaría la negociación, ante el incumplimiento primigenio del promitente comprador.

Es momento ahora de abordar el estudio de la demanda o acción de lesión enorme presentada en **reconvención**, la cual tiene implícita en las pretensiones una acción de cumplimiento, la cual se ha de resolver con los mismos medios probatorios de la demanda principal.

Recuérdese que, según la normatividad citada en las consideraciones de esta providencia, se resaltó que quien pretende incoar la acción de cumplimiento de un contrato, debe cumplir con el requisito esencial de haber cumplido con su parte independientemente del compartimento de su contraparte, lo cual aquí no sucedió, pues está probado que la promitente compradora no honró sus compromisos contractuales, al incumplir en los pagos del precio en fechas que eran muy anteriores a la pactada para la suscripción de la escritura pública que perfeccionaría el contrato, por lo que no se encuentra legitimada para adelantar la acción de cumplimiento y pretender que se ordene a la señora HILDA LAMPREA MARÍN a la suscripción de la escritura pública de venta.

Recuérdese que la resolución de un contrato, es aquella acción a través de la cual



se deja sin efecto un acuerdo de voluntades, ya sea por voluntad de las partes o por una decisión judicial, y por regla general, esta acción tiene efectos retroactivos y por obvias razones, elimina los efectos futuros derivados del contrato resuelto.

La finalidad principal de la resolución de un contrato, es extinguir el vínculo jurídico que deviene del mismo, y regresar las cosas al estado en que se encontraba jurídicamente antes de la celebración del contrato, lo cual obliga a las restituciones mutuas entre las partes, este concepto ha sido expresado por la Corte Suprema de Justicia de la siguiente manera en la sentencia SC11287 de fecha agosto 17 del año 2016 y ponencia del magistrado Dr. Ariel Salazar Martínez:

"El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia.

(...)

Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta."

Ahora bien, lo anterior debe ser interpretado en conjunto con la jurisprudencia citada en las consideraciones de esta sentencia, que dispone que "en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, **quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque está última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.**

(...)

Así las cosas, el contratante que primero vulnera la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que si contendor si la conserva a pesar de que también dejó de acatar la prestación siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por previa omisión de aquel."

En el presente caso, la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA no se hizo presente en el día 30 de abril del año 2018 en la notaria segunda del círculo de Cali para suscribir la escritura pública de venta a su favor, obligación que tampoco cumplió la demandante HILDA LAMPREA MARÍN, sin embargo, de acuerdo a la normatividad y jurisprudencia citada, ante el incumplimiento del promitente compradora de los pagos fijados, la promitente vendedora quedo eximida de



ejecutar la siguiente prestación, es decir que como se indicó, carece la señora RAMOS VALENCIA de la facultad de exigibilidad ante el incumplimiento en los pagos que antecedió, por lo cual, mucho menos se encuentra facultada para adelantar una presunta acción de cumplimiento según se entiende en las pretensiones de la demanda de RECONVENCIÓN.

En otras palabras, ante el incumplimiento de la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA en los pagos, la demandante en reconvención no conservó la legitimidad para adelantar la acción de cumplimiento del contrato de compraventa, la cual, ante todo lo ya manifestado, resulta improcedente.

Conforme a todo lo antes expuesto, no se explica este despacho, como la apoderada judicial de la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, asegura que la promitente vendedora estaba en la obligación de suscribir la escritura pública de venta el día 30 de abril de 2018, cuando en su calidad de promitente compradora solo había pagado un pequeño porcentaje del precio pactado, y había incumplido en el monto total de todos y cada uno de los pagos mensuales fijados para los meses de diciembre de 2017 al mes de abril de 2018. Sin que existe en el expediente prueba de alguna modificación por voluntad de las partes a esa cláusula contractual que establecía la modalidad del pago del precio de la cosa prometida en venta.

También ha indicado en la demanda de reconvención que se presentó una lesión enorme en contra de la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, toda vez que la promitente vendedora solo es propietaria inscrita del 25% del bien inmueble, es decir, que su participación solo asciende a la suma de \$ 87.500.000 Mcte, la cual es inferior al precio de pactado en la compraventa de \$ 250.000.000 Mcte.

En ese sentido, considera que al haber pagado la suma de \$ 177.080.000 Mcte debe declararse que existió en contra de la promitente compradora una lesión enorme, pues ya se encuentra pagado el justo precio del inmueble, y como consecuencia de ello, debe ordenarse la restitución de los valores que se encuentren probados, así como la suscripción de la escritura pública de venta.

Sobre la acción de lesión enorme, la doctrina ha señalado que es la sanción que se impone a una parte que incurre en un abuso contractual y el comprador paga mas del doble de lo que realmente vale una cosa, tal y como lo dispone el artículo 1947 del Código Civil que dispone lo siguiente:

"El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella."

En el caso bajo estudio, en los interrogatorios de parte la promitente vendedora señaló ser la propietaria inscrita del 25% de los derechos reales de dominio del



predio objeto del contrato, y ser la poseedora de la totalidad del inmueble desde hace 30 años, por lo cual procedió a realizar la venta del predio en estas condiciones.

Es conocido que la posesión, entendiéndola como un derecho que se ejerce sobre un bien respecto al cual se actúa con el ánimo de señor y dueño, es negociable y puede venderse, a pesar de no poder hacerse en este caso una transferencia de dominio absoluta.

De ello puede afirmarse que la promitente vendedora siempre tuvo clara la situación jurídica del bien inmueble negociado, y asegura habérselo manifestado a la parte compradora, situación contraria que sucede con la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, quien confesó en su interrogatorio de parte que nunca revisó un certificado de tradición del bien inmueble por lo cual no obró con la debida diligencia que un padre de familia debe ejercer en el desarrollo de los negocios, y no puede ahora pretender que la suma del contrato sea únicamente la suma de \$ 87.500.000 Mcte, correspondientes al 25% de titularidad de dominio sobre el inmueble, puesto que también se iba a adquirir la posesión sobre el 100% del inmueble, la cual como se indicó, data de hace 30 años y claramente dicha posesión sobre la totalidad del bien, tiene un valor estimable comercialmente.

Así las cosas, no se observa que dentro de la negociación que adelantada sobre el bien inmueble objeto de promesa de compraventa se haya presentado una lesión enorme en contra de la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, sino que, por el contrario, el valor del contrato fue aceptado por ambas partes, y contenía derechos reales de dominio y derechos de posesión sobre el predio. Sin que ahora la promitente compradora pueda excusarse en el desconocimiento de la situación jurídica del bien, pues era de su cargo verificar el certificado de tradición para constatar lo que iba a adquirir en la negociación.

En conclusión, no están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda de reconvencción y no se ordenará tampoco la suscripción de la escritura pública de venta en favor de la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, se reitera, ante el incumplimiento primigenio de las obligaciones que tenía a cargo la promitente compradora.

DE LAS RESTITUCIONES MUTUAS Y CONDENAS

Resta entonces para el despacho, resolver sobre las restituciones mutuas que deben realizarse las partes ante la declaración de la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito.

En primer término, ha solicitado la promitente vendedora que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa y se ordene a la demandada a pagar a la señora HILDA LAMPREA MARÍN los valores que resultaren probados de acuerdo al dictamen pericial que se allegare al proceso.



De acuerdo a tal declaración de resolución de contrato de promesa de compraventa, la promitente HILDA LAMPREA MARÍN, deberá restituir a la promitente compradora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA la suma de \$ 155.380.00 Mcte por concepto de la totalidad del precio pagado de acuerdo a la prueba documental y los interrogatorios de parte recibidos, suma que será indexada teniendo en cuenta la fecha del ultimo pago acreditado en el expediente, es decir, desde el día 18 de noviembre del año 2018.

Dicha suma de dinero debe ser debidamente indexada, como quiera que la indexación monetaria, es una figura en la cual se actualiza el valor del dinero con el ánimo de compensar el efecto de la inflación que sufre la economía, pues claramente el dinero pierde valor con el paso de los años, al respecto, se debe aclarar que la indexación no es una penalización o sanción, sino que se encuentra llamada simplemente a mitigar los efectos que la economía y la inflación le causan al dinero.

En otras palabras, la indexación no tiene como finalidad incrementar el valor nominal de cierta suma de dinero, sino actualizarla, es decir, traerla a valor presente, y claramente, en las condenas judiciales resulta necesaria su aplicación a fin de traer a valor presente una deuda, indemnización, sanción o cualquier otro concepto económico causado años atrás.

Se procede entonces a indicar los valores indexados a la fecha utilizando la siguiente formula y la fecha del ultimo pago realizado por la señora SANDRA VIVIANA VALENCIA RAMOS.

$$VR = VH \times (IPC \text{ actual} / IPC \text{ inicial})$$

VR: corresponde al valor a reintegrar indexado.

VH: monto cuya devolución se ordenó inicialmente.

IPC: Índice de Precios al Consumidor.

Valor a indexar	IPC Actual (Oct - 2022)	IPC Inicial (Nov - 2018)	Valor indexado
\$ 155.380.000	123,51	99,70	\$ 192.487.299

Realizada la operación anterior, este despacho ordenará reconocer a la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA la suma económica de \$ 192.487.299 Mcte, por concepto de la restitución mutua derivada de la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrita.

Sin embargo, de dicha suma de dinero debe compensarse con los frutos civiles



solicitados por la parte demandante, los cuales consisten en los arrendamientos dejados de percibir durante todo el tiempo que la promitente vendedora ostentó la posesión del inmueble.

En el desarrollo de la práctica de la prueba pericial, aportada por la parte demandante de acuerdo a lo ordenado por este despacho, el perito evaluador Rodrigo Blanco Rivera concluyó que el valor del bien inmueble objeto del contrato ascendía a la suma de \$ 373.356.720 Mcte y en ese sentido, de acuerdo con la ley 820 del año 2013 (artículo 18), la suma adeudada por frutos civiles como arrendamiento del bien inmueble presenta la suma de \$ 123.745.830 Mcte, los cuales estarán a cargo de restituir por parte de la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA y a favor de la señora HILDA LAMPREA MARÍN.

Debe resaltarse que el despacho tomará como valor del bien inmueble el señalado por el dictamen pericial allegado por la parte demandante de la demanda principal, toda vez que este resulta ser menos gravoso para la demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, y además de no ser objeto de oposición alguna, el mismo no contiene errores o inconsistencias que permitan no ser tenido en cuenta por el despacho.

Así las cosas, del valor a restituir por la demandante HILDA LAMPREA MARÍN de \$ 192.487.299 Mcte, deberá restarse el valor de los frutos civiles por concepto de arrendamientos que ascienden a la suma de \$ 123.745.830 Mcte, valor del cual ya se encuentran descontados los meses en los cuales la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA había perdido la posesión del inmueble, para un total de \$ 68.741.469 Mcte a cargo de la señora HILDA LAMPREA MARIN.

En Mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, Administrando Justicia en Nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito de falta de legitimación en la causa por activa, falta de legitimación en la causa por pasiva y pago total de la obligación propuestas por la demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA a través de su apoderada judicial en la demanda principal.

SEGUNDO: DECLARAR RESUELTO EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, deprecado en la demanda, como quiera que la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA incumplió el mismo en calidad de promitente compradora con la demandante HILDA LAMPREA MARÍN en calidad de promitente vendedora, contrato suscrito el día 20 de noviembre del año 2017.

TERCERO: ORDENAR a la demandante HILDA LAMPREA MARÍN, a pagar a la demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA el valor de \$ 68.741.469 Mcte, por concepto de restitución del valor pagado por la promitente compradora



debidamente indexado, suma que resultó luego de haber compensado y restado del dinero dado como pago del precio, el valor de los frutos civiles adeudados a favor de la propietaria inscrita.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, a favor de la parte demandante. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 7.500.000 Mcte. Liquidense por la Secretaría del Juzgado.

QUINTO: En caso de haberse practicado, **ORDÉNESE** la cancelación de las medidas cautelares que se hayan decretada con ocasión de este proceso. Por secretaría, ofíciense.

SEXTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

SOBRE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN SE RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda de reconvencción instaurada por la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA en contra de la señora HILDA LAMPREA MARÍN, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, a favor de la parte demandada. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 7.500.000 Mcte. Liquidense por la Secretaría del Juzgado.

TERCERO: En caso de haberse practicado, **ORDÉNESE** la cancelación de las medidas cautelares que se hayan decretada con ocasión de este proceso. Por secretaría, ofíciense.

CUARTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE

CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

HOY _____,

NOTIFICOEN EL ESTADO No. _____ A LAS PARTES
EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
SECRETARIA

Firmado Por:
Claudia Cecilia Narvaez Caicedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Cali - Valle Del Cauca

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: **e19b0e56a911919551a14760cb19ed3641c8e8f0a63692877321c43017742d0a**

Documento generado en 23/11/2022 11:56:42 AM

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