



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 288

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO.
DEMANDANTE: AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO.
DEMANDADOS: INVERSIONES ABSTRACT S.A.S.
RADICACIÓN: 760013103012-2021-00203-00

Santiago de Cali, trece (13) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Dictar sentencia de primera instancia que dirima el conflicto planteado en la demanda principal del presente proceso verbal de resolución de contrato, providencia que se dictará de manera anticipada de conformidad con las facultades otorgadas por el artículo 278 del Código General del Proceso, toda vez que no existen pruebas pro practicar.

II. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Pretende la demandante AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO en el presente proceso que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 20 de octubre del año 2020 con la sociedad Inversiones Abstract S.A.S. en calidad de promitente vendedora, por un incumplimiento recíproco y simultáneo de los contratantes.

En ese sentido, solicitó que se condene a la parte demandada a restituir a la parte demandante la suma de \$ 50.000.000 Mcte entregados el día 20 de octubre del año 2020 como parte del precio, y a su vez, se le condene a pagar la suma de \$ 1.686.781 Mcte por concepto de indexación de la suma indicada anteriormente.

Por lo demás, se pretende que se condene en costas y agencias en derecho la sociedad demandada.

III. HECHOS QUE SIRVEN DE BASE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

En los hechos de la demanda se ha indicado que el día 20 de octubre del año 2020, entre las partes se celebró por escrito un contrato de promesa de venta, en

el cual la demandada Inversiones Abstract S.A.S. se obligó a transferir el dominio y la posesión de los siguientes bienes:

- Consultorio No. 1042 – décimo piso, ALA 1 del proyecto Vida Centro Profesional, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-833767 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- Consultorio No. 1043 – décimo piso, ALA 1 del proyecto Vida Centro Profesional, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-833768 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- Parqueadero No. 321 – sótano tres del proyecto Vida Centro Profesional, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-833132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- Parqueadero No. 322, – sótano tres del proyecto Vida Centro Profesional, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-833133 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Que las partes acordaron el precio de los bienes objeto del contrato en la suma de \$ 310.000.000 Mcte, los cuales serían pagaderos de la siguiente forma: a) 50.000.000 Mcte a la firma de la promesa de compraventa, es decir el día 20 de octubre de 2020; b) \$ 100.000.000 Mcte el día 15 de enero de 2021; c) 100.000.000 Mcte el día 15 de febrero de 2021; y d) la suma de 60.000.000 Mcte el día 15 de marzo del año 2021.

Respecto a la firma de la escritura de venta, se indicó que ninguna de las partes compareció a la Notaria 22 del Círculo de Cali en la fecha señalada en la promesa de venta, es decir, el día 15 de marzo de 2021, por lo cual ambas partes quedaron en motivo de incumplimiento sin que fuera acreditada justificación alguna.

IV. ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda fue admitida una vez revisados por el despacho los requisitos de forma exigidos por nuestra ley procesal, y notificada la sociedad Inversiones Abstract S.A.S., fue contesta la demanda proponiendo excepciones de mérito.

V. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

La sociedad INVERSIONES ABSTRACT S.A.S. a través de apoderada judicial manifestó en la contestación de la demanda que es cierto que el día 20 de octubre del año 2020 se celebró el contrato de promesa de compraventa indicado en los hechos de la demanda, sin embargo, respecto a los pagos indicó que ninguno de los valores acordados fue pagado por la demandante en calidad de promitente compradora, de lo cual se desprende su incumplimiento de lo

pactado en el contrato.

También manifestó que la promitente compradora no atendió los pagos prometidos antes de la firma de la escritura pública, razón por la cual en esa fecha no se contaba con los respectivos paz y salvos por concepto de impuesto predial, por lo cual no había forma de firmar la correspondiente escritura.

En ese sentido, afirma la parte demandada que la demandante AMPARO MERCEDES CAICEDO debía haber cancelado la suma de \$ 200.000.000 Mcte antes del 15 de marzo de 2021, fecha programada para la firma de la escritura pública, y al no haberlo realizado, el incumplimiento no fue recíproco, sino que se dio únicamente por parte de la promitente compradora.

Así las cosas, propuso las excepciones de mérito denominadas como *EXCEPCIÓN DE CONTRATO CUMPLIDO*, *EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO*, *INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN RESPECTO DE LA CLÁUSULA PENAL POR PARTE DE LA DEMANDANTE* y *COBRO DE LO NO DEBIDO*.

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 legitimados 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.

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).

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 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.

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, o como mínimo, demostrar un incumplimiento simultaneo de ambos contratantes respecto de sus obligaciones.

III. CASO CONCRETO.

Dicho lo anterior, encontramos que el objeto del presente proceso que dio origen al litigio, tiene su génesis en un contrato de promesa de compraventa suscrito el día 20 de octubre del año 2020 entre la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO en calidad de promitente compradora y la sociedad INVERSIONES ABSTRACT S.A.S. en calidad de promitente vendedora.

El objeto de dicho contrato, era transferir el dominio a través de escritura pública de venta al promitente comprador, de los bienes inmuebles identificados como oficinas 1042 y 1043 y parqueaderos 321 y 322 del Proyecto Vida Centro Profesional ubicado en la Calle 5 D No. 38 A – 35 de la ciudad de Cali, bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-833767, 370-833768, 370-833132 y 370-833133 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali.

Ahora bien, por su parte la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO ha indicado en la demanda que se ha presentado un incumplimiento mutuo por parte de ambos contratantes, toda vez que ninguno compareció a la notaria veintidós del círculo de Cali el día 15 de marzo de 2021 a las 02:00 P.M., fecha y hora consignada en el contrato para el perfeccionamiento del negocio jurídico.

Aduce que, debido a tal incumplimiento mutuo, es menester declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa, y a su vez, ordenar a la demandada la restitución de los \$ 50.000.000 Mcte correspondientes al primer pago realizado el día 20 de octubre de 2020 al suscribir el documento.

Por su parte, la sociedad demandada a través de su apoderada judicial indicó que no es cierto que se haya presentado un incumplimiento mutuo de ambos contratantes, dado que la promitente compradora no atendió de manera oportuna los pagos que debió realizar los días 15 de enero y 15 de febrero de 2021 por valor de \$ 100.000.000 Mcte cada uno, encontrándose únicamente en cabeza de ella el incumplimiento del contrato de promesa de venta.

Debido a lo anterior, presentó las excepciones de mérito descritas anteriormente argumentando entre otros aspectos que el incumplimiento de la promitente compradora permite que el promitente vendedor descuente directamente de los dineros recibidos como parte del precio el valor de la pena estipulada en el contrato, tal y como afirma lo hizo la sociedad demandada.

IV. 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 al contrario, si ambas partes incumplieron de manera simultánea las obligaciones pactadas.

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 AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO en calidad de promitente compradora, se obligó con la sociedad promitente vendedora a cancelar la suma de Trecientos Diez Millones de Pesos Mcte (\$ 310.000.000) por los inmuebles prometidos en venta, suma de dinero que textualmente debía ser pagada de la forma señalada a continuación:

“a) la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000), a la firma del presente contrato de promesa de compraventa, cantidad que EL PROMITENTE VENDEDOR declara haber recibido a entera satisfacción; el saldo, ósea la suma de DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$ 260.000.000) para ser cancelados de la siguiente forma: 1.- CIEN MILLONES DE PESOS (\$ 100.000.000) el quince (15) de enero de 2021, 2.- CIEN MILLONES DE PESOS (\$ 100.000.000) el quince (15) de febrero de 2021. 3.- SESENTA MILLONES DE PESOS (\$ 60.000.000) el (15) de marzo de 2021. Estos pagos se harán en efectivo o cheque de gerencia, los pagos se podrán adelantar, a la firma de Escritura Pública que se formalice en la notaria Once (11) del Círculo de Cali.”

De lo anterior puede concluirse que, como lo manifiestan la sociedad demandada, la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO tenía a su cargo el pago de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 250.000.000) para el día 15 de febrero de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha estipulada para la suscripción de la escritura pública de venta, la cual se encontraba señalada para el día 15 de marzo del año 2021.

En referencia a dichos pagos, ha señalado la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO en el interrogatorio de parte que a través del intermediario de la venta se habían concedido tres meses adicionales para atender el pago de sus obligaciones, acuerdo que fue realizado de manera verbal.

Expresó que tal ampliación del acuerdo se realizó a través del profesional del derecho Roberto Cacara, quien había servido de intermediario para la negociación, y que no se realizó de manera escrita ante la confianza y amistades existente con el tramitador o intermediario de la venta.

También expresó que no dialogó el tema con el Dr. Gerardo Rojas (representante legal de la sociedad vendedora), sino que todas las conversaciones fueron realizadas con el ya citado intermediario.

De igual modo, la demandante fue clara en expresar en su interrogatorio de manera libre y espontánea que no le fue posible cumplir con las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa para el día 15 de febrero de 2021, fecha en la cual ya debía haber cancelado la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 250.000.000).

Por su parte, el Dr. Gerardo Rojas, representante legal de la sociedad INVERSIONES ABSTRACT S.A.S., manifestó en su interrogatorio de parte que el profesional del derecho ROBERTO CACERA no es su abogado, sino que fungió simplemente como agente de propiedad raíz o comisionista, y que la parte demandante nunca estableció comunicación con él para realizar una modificación a lo pactado en el contrato.

A su vez, indicó que, si le manifestó de manera verbal al intermediario que podría darle hasta tres meses de plazo a los compradores para cumplir su obligación, pero nunca le fue confirmado nada al respecto.

Por último, afirmó que en varias oportunidades intentó comunicarse con el hijo de la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO para tratar lo referente al cumplimiento del contrato, lo cual no fue posible.

En ese sentido, se encuentra probado mediante la confesión, que la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO no realizó el pago por valor de Cien Millones de Pesos Mcte (\$ 100.000.000) programado para el día 15 de enero y el pago por valor de Cien Millones de Pesos Mcte (\$ 100.000.000) programado para

el día 15 de febrero del año 2021, tal y como quedaron expresados en la literalidad de la cláusula de precio y forma de pago del contrato de promesa de compraventa objeto de análisis.

Respecto a la presunta autorización de una ampliación en la forma de pago, concluye el despacho que la misma no se encuentra probada, pues de los interrogatorios escuchados puede concluirse que las partes nunca hablaron directamente sobre tal ampliación, es decir, nunca existió un acuerdo de voluntades aceptado por las partes para modificar la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa, sino que simplemente, las partes sostuvieron conversaciones unilaterales con el intermediario que sirvió como agente inmobiliario para realizar el negocio, sin que se haya materializado en algún acuerdo verbal u otro sí al contrato suscrito con anterioridad.

En cuanto a la fecha de suscripción de la escritura pública de venta, encuentra el despacho probado que ninguna de las partes asistió el día 15 de marzo de 2021 a la Notaría para materializar el negocio prometido, sin embargo, como se indicó líneas atrás, fue la promitente compradora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO quien realmente incumplió primero las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, pues ella misma aceptó no haber realizado los pagos pactados para los días 15 de enero y 15 de febrero del año 2021, situación que exime a la promitente vendedora de cumplir con la suscripción de la escritura pública de venta al no haberse honrado el pago del precio de la cosa objeto del contrato.

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

La parte demandada, ha propuesto como excepción de mérito en contra de la acción de resolución las denominadas como CONTRATO CUMPLIDO y CONTRATO NO CUMPLIDO, las cuales serán declaradas probadas al encontrarse acreditado el incumplimiento en el pago del precio de los inmuebles por parte de la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO, toda vez que el contrato es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, y dicho extremo procesal no honró las obligaciones contenidas en tal documento.

La excepción de contrato no cumplido es un mecanismo de defensa que se presenta ante los contratos conmutativos, entiéndase, en los que las partes se obligan recíprocamente a dar o hacer una cosa equivalente a lo que la otra debe dar o hacer, así lo ha manifestado el Consejo de Estado (Sección Tercera, Sentencia 76001233300020120013001 (47331), del 1 de abril de 2016. Consejero Ponente Jaime Orlando Santofimio).

Igualmente se expresó en dicha providencia *“Que este medio procesal puede ser propuesto por alguna de las partes contratantes que siendo acreedora y deudora*

a la vez y precaviendo el riesgo de insolvencia de su contraparte se niega a cumplir con su prestación cuando esta no ha cumplido la suya, quedando ambas partes en una situación de mutuo incumplimiento”.

Pero que, pese a lo anterior, es necesario **“Aclarar quién ha debido cumplir primero, pues cuando ambos contratantes han incumplido ninguno está en mora y, por consiguiente, ninguno puede pedir los perjuicios ni la cláusula penal que hayan pactado, concluyendo que esta excepción no puede ser alegada por aquella parte que incumplió las obligaciones a su cargo cuando su contraparte sí cumplió las suyas.”** Subrayado y negrilla fuera del texto.

En términos generales, las interpretaciones dadas por la doctrina y jurisprudencia, coinciden tendencialmente en circunscribir la "razón de ser" de la excepción de contrato no cumplido a la exigencia de auto-tutela o, para usar la expresión de Benedetti, de "autodefensa" del sinalagma contractual. Es entendida entonces, como un instrumento o mecanismo cuya razón, cuya justificación, consiste en garantizar la conservación del contrato en beneficio del cumplimiento de las recíprocas obligaciones, según lo establecido por las partes. En otros términos, la excepción de contrato no cumplido estaría dirigida a garantizar que, incluso ante el momentáneo y patológico escenario de incumplimiento, las cosas sigan su propio curso en el marco normativo establecido por las partes y por el ordenamiento jurídico.

Respecto a la carga probatoria, se ha precisado que uno de los requisitos de la excepción de contrato no cumplido es que el acreedor no haya cumplido con su prestación ni se encuentre llano a hacerlo. Del mismo modo, que ella no es un requisito o presupuesto de la pretensión de cumplimiento ni de la resolución, de manera que el acreedor no es quien tendrá que probar que ha cumplido o está llano a hacerlo per se para que pueda prosperar su acción.

Parte de la doctrina ha criticado que la carga de la prueba de la excepción de contrato no cumplido corresponda al deudor, porque se le impondría la carga de probar un hecho negativo, es decir, que el acreedor no ha cumplido o que no estuvo llano a hacerlo. Sin embargo, en rigor ello no es así, porque el deudor alegará y probará la existencia o subsistencia de la obligación del acreedor, dependiendo si estamos ante un incumplimiento total o ante un cumplimiento parcial, y será este quien deberá probar que ha cumplido. En definitiva, la prueba del acreedor del cumplimiento o que se encuentra llano a cumplir, solo se justificará jurídicamente en la medida que el deudor haya propuesto la excepción de contrato no cumplido.

Conforme a lo expuesto, no es al acreedor a quien deba exigírsele y, por ende, deba probar a priori, para que prospere la ejecución forzada o la resolución demandada, que ha cumplido o que se encuentra llano a hacerlo, porque este no es un requisito de procedencia. Cosa distinta es que a esa demanda el deudor proponga la excepción de contrato no cumplido porque, luego de que el deudor pruebe los hechos en que se funda su excepción, tendrá el acreedor que probar

que ha cumplido o que ha estado llano a hacerlo para que pueda prosperar su acción.

Teniendo en cuenta lo manifestado respecto a esta excepción, encuentra el despacho que debe prosperar respecto a la acción resolutoria presentada por la demandante AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO, pues ese extremo procesal, no probó haber dado cumplimiento a las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa en relación a las sumas de dinero y fechas en las cuales debían ser cancelados, fechas que para esta instancia judicial no fueron modificadas, mediante la suscripción de un otro si de mutuo acuerdo, ni tampoco de manera verbal por la totalidad de los contratantes.

Por tanto, no es de recibo de este despacho que la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO se excuse en un aparente acuerdo verbal para no haber dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales, máxime cuando indicó en su interrogatorio de parte que las conversaciones solo las sostuvo con el intermediario o agente inmobiliario y no con el representante legal de la sociedad promitente vendedora, razón por la cual conocía que cualquier modificación al contrato debía realizarse a través de un documento escrito en el cual conste la voluntad de todos los promitentes.

Recuérdese que, según la normatividad citada en las consideraciones de esta providencia, se resaltó que quien pretende incoar la acción de cumplimiento o la acción resolutoria 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 el demandante no honró sus compromisos contractuales, al incumplir en los abonos al pago del precio en fechas que eran anteriores a la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública que perfeccionaría el contrato, por lo que no se encuentra legitimado en la causa para adelantar la acción resolutoria, y mucho menos invocando un mutuo disenso o un incumplimiento mutuo de ambas partes.

Suficientes las consideraciones expuestas por el despacho respecto al incumplimiento primario de la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO al contrato de promesa de compraventa, este despacho declarará probada las excepciones de contrato no cumplido y contrato cumplido y negará la resolución del contrato de compraventa en la forma solicitada en las pretensiones de la demanda, por considerar que no se cumplen los presupuestos exigidos por la ley para su prosperidad, ya que al no habersele realizado los pagos de manera completa en las fechas establecidas, no estaba la sociedad vendedora, en mora de cumplir con la suscripción de la escritura de compraventa que perfeccionaría la negociación, ante el incumplimiento primigenio de la promitente compradora.

Bajo los mismos argumentos ya expuestos, claramente deben también declararse probadas las demás excepciones de mérito propuestas denominadas como INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN RESPECTO DE LA CLAUSULA PENAL POR PARTE DEL DEMANDANTE y COBRO DE LO NO DEBIDO, pues la parte demandante

pretende hacerse acreedora de la devolución de la suma de \$ 50.000.000 Mcte pagados como anticipo el día 20 de octubre de 2020, ignorando su incumplimiento y la penalidad pactada en la cláusula octava del referido contrato.

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, el representante legal de la sociedad INVERSIONES ABSTRACT

S.A.S. no se hizo presente el día 15 de marzo del año 2021 en la notaria convenida del círculo de Cali para suscribir la escritura pública de venta en favor de la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO, sin embargo, de acuerdo a la normatividad y jurisprudencia citada, ante el incumplimiento del promitente comprador de los pagos fijados para los días 15 de enero y 15 de febrero de 2021, la promitente vendedora quedo eximida de ejecutar la siguiente prestación, que como se indicó, carece de exigibilidad ante el incumplimiento en los pagos que antecedió por parte de la demandante.

En otras palabras, ante el incumplimiento de la señora CAICEDO ANGULO en los pagos, es la sociedad demandada, la beneficiaria de la excepción de contrato no cumplido y la accionante carece de legitimación en la causa para solicitar la resolución de contrato.

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 por incumplimiento de la parte demandante.

En primer término, ha solicitado la demandante que se condene a la sociedad demandada a la restitución o al pago de la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 50.000.00) por concepto del anticipo del precio pagado el día 20 de octubre del año 2020, y ante una eventual resolución del contrato por mutuo disenso o incumplimiento mutuo.

Pese a ello, no se accedera a tal pretensión, sino que, por el contrario, la parte demandante será condenada por este despacho a cancelar a favor de la sociedad demandada el clausula penal contemplada en la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa, la cual dispone literalmente lo siguiente:

*"OCTAVA: CLAUSULA PENAL: En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, por una cualquiera de las partes, dará derecho a aquella que hubiera cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allano a cumplir, el pago de la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000) moneda corriente, a título de pena, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en reciproco beneficio. El pago de la pena no exime del cumplimiento de la obligación principal, y el contratante que haya cumplido podrá pedir o la resolución o su ejecución, u en ambos casos con el pago de la pena. **Si el incumplimiento proviene por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá descontar directamente de los dineros recibidos como parte del precio, el valor de la pena estipulada en esta cláusula.** Si dicho incumplimiento proviene de EL PROMITENTE VENDEDOR, estos reintegraran en su totalidad los dineros dados como parte del negocio, más la pena estipulada en esta cláusula".* Subrayado y negrilla fuera del texto.

En este caso, claramente nos encontramos frente a una cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa objeto de este proceso, en el cual, a raíz del incumplimiento del contrato por parte de la promitente compradora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO, no ha sido posible llevar a buen término el objeto contractual.

Dicho ello, la demandante, por ser la parte incumplida inicialmente, perderá la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 50.000.000) pagada el día 20 de octubre de 2020 a la promitente vendedora como abono al precio de la compraventa, pues debe asumir la penalidad indicada en el contrato de promesa de venta.

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 PROBADAS las excepciones de mérito denominadas como *excepción de contrato cumplido, excepción de contrato no cumplido, inexigibilidad de la obligación respecto de la cláusula penal por parte de la demandante y cobro de lo no debido*, propuestas por la apoderada judicial de la sociedad demandada INVERSIONES ABSTRACT S.A.S.

SEGUNDO: DENEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda de resolución de contrato interpuesta por la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: DECLARAR que la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito en calidad de promitente compradora con la sociedad INVERSIONES ABSTRACT S.A.S. en calidad de promitente vendedora, contrato suscrito el día 20 de octubre del año 2020.

CUARTO: Como consecuencia de lo anterior, se **DECLARA RESUELTO** el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 20 de octubre del año 2020 entre AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO en calidad de promitente compradora y la sociedad INVERSIONES ABSTRACT S.A.S. en calidad de promitente vendedora, en el cual se prometían en venta los bienes inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-833767, 370-833768, 370-833132 y 370-833133 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

QUINTO: CONDENAR a la demandante, la señora AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO, con la pérdida del precio pagado por concepto anticipo del precio, en virtud de la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa resuelto, la cual asciende a la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$

50.000.000), mismos que fueron ya recibidos a satisfacción por la sociedad INVERSIONES ABSTRACT S.A.S. el mismo 20 de octubre de 2020.

SEXTO: CONDENAR en costas a la demandante AMPARO MERCEDES CAICEDO ANGULO, a favor de la sociedad demandada INVERSIONES ABSTRACT S.A.S., fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 3.500.000 Mcte. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

SÉPTIMO: 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 _____,

NOTIFICO EN 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: **2760217f01750097bdbd7806d764adf8d6c4ec79722c703c4e0cf8c2d71d2505**
Documento generado en 26/09/2023 10:24:37 AM

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