



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1ª INSTANCIA No. 266

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

DEMANDANTE: LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO.

DEMANDADOS: CARLOS ALFREDO ENDO PLATA.
DIANA ANDREA PLATA NOREÑA.

RADICACIÓN: 760013103012-2020-00174-00

Santiago de Cali, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

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

II. PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Pretende el demandante, el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO en la demanda de cumplimiento de contrato lo siguiente:

Que se declare la existencia de un contrato de promesa de compraventa celebrado el día 03 de noviembre del año 2016 entre el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO en calidad de promitente comprador, y el señor CARLOS ALFREDO ENDO PLATA y la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA en calidad de promitentes vendedores.

En virtud de lo anterior, solicitó que se declare el incumplimiento del contrato por parte de los promitentes vendedores CARLOS ALFREDO ENDO PLATA y la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA, como quiera que no suscribieron la escritura pública correspondiente al negocio realizado.

Realizadas las anteriores declaraciones, pretende la parte actora que se condene a los demandados a cumplir las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa, especialmente la de llevar a cabo la suscripción de la escritura pública protocolaria respecto a los bienes inmuebles objeto del litigio: lote No. 57ª identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-164657 y ficha



catastral 766060001000000060802800000333 y el lote No. 59ª identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-164660 y ficha catastral 766060001000000060802800000336.

Por lo demás, se pretende que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

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

En los hechos de la demanda se ha indicado que el demandante LUIS FERNANDO JARAMILLO y los demandados CARLOS ALFREDO ENDO PLATA y DIANA ANDREA PLATA NOREÑA, suscribieron un contrato de promesa de compraventa el día 03 de noviembre del año 2016, con el ánimo de prometer en venta los lores No. 57ª y 59ª identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-164657 y 370-164660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los cuales se encuentran ubicados en la Parcelación El Lago en el municipio de Restrepo – Valle del Cauca, misma que se encuentra sometida a régimen de copropiedad horizontal.

Se señaló que en dicho contrato se estipuló que el precio de los inmuebles prometidos en venta fue la suma de \$ 380.000.000 Mcte, pagaderos de la siguiente manera:

A la firma de la promesa de compraventa la suma de \$ 30.000.000 Mcte, lo cuales serían pagados así:

- La suma de \$ 15.200.000 Mcte que debían ser cancelado al agente inmobiliario Alex Zaninovich por concepto de comisión.
- La suma de \$ 14.800.000 Mcte mediante transferencia bancaria a la cuenta de la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA.

El saldo restante, es decir, la suma de \$ 350.000.000, serían pagados de la siguiente forma:

- La suma de \$ 50.000.000 Mcte mediante transferencia bancaria a la cuenta de la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA el día 10 de diciembre del año 2016.
- La suma de \$ 120.000.000 Mcte mediante transferencia bancaria a la cuenta de la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA el día 10 de enero del año 2017.
- Y la suma de \$ 180.000.000 Mcte se cancelaría por medio del desembolso de un crédito hipotecario por parte de la entidad financiera BANCOLOMBIA S.A., desembolso que se haría efectivo una vez la escritura pública de venta a favor de la entidad bancaria se encontrara suscrita y registrada en la Oficina de Registro correspondiente.

Que la escritura pública que solemnizaba el negocio realizado, sería suscrita el día 10 de febrero del año 2017 a las 10:00 AM en la Notaría 21 de Circulo e Cali, sin embargo, no se llevó a cabo en la fecha estipulada puesto que los promitentes vendedores tenían la adjudicación de los bienes en proceso de sucesión.



Pese a lo anterior, se afirmó que al demandante LUIS FERNANDO JARAMILLO le fue entregada la posesión material de los inmuebles, y hasta el momento ha cancelado la suma de \$ 40.000.000 Mcte, encontrándose dispuesto a cancelar el precio restante una vez se suscriba la respectiva escritura pública.

También se manifestó que el demandante ha cancelado el valor correspondiente a las cuotas de administración de la parcelación, ha realizado mejoras y mantenimientos sobre los citados lotes, y actualmente, es el presidente del concejo de administración de la parcelación donde se encuentran, es decir, que ha actuado con ánimo de señor y dueño a la espera del título que lo acredite como tal.

Finalmente, se señaló que actualmente los demandados tienen la totalidad de los derechos de dominio de los inmuebles prometidos en venta, sin embargo, han manifestado al demandante la intensión unilateral de resolver el contrato de promesa de compraventa suscrito.

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

Pretenden los demandantes, DIANA ANDREA PLATA NOREÑA y CARLOS ALFREDO ENDO PLATA en la demanda de resolución de contrato presentada en reconvencción lo siguiente:

Que se declare que el demandado LUIS FERNANDO JARAMILLO incumplió de manera primigenia el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el día 03 de noviembre del año 2016, y como consecuencia de ello, se declare la resolución del contrato, ordenando a reconocerse los siguientes perjuicios a favor de los demandantes en reconvencción.

- La suma de \$ 81.267.718 Mcte correspondientes al valor de los gastos en los cuales tienen que incurrir los demandantes para mitigar y compensar los daños ambientales generados por el demandado sobre los inmuebles prometidos en venta.
- La suma de 20 salarios mínimos mensuales legales vigentes correspondientes a los perjuicios morales derivados de la congoja y el sufrimiento padecido por los demandantes en reconvencción a raíz de los daños causados a los inmuebles prometidos en venta.
- La suma de \$ 30.000.000 Mcte por concepto de arras de retracto pactadas, pudiendo los demandantes conservar la parte del precio abonado teniendo en cuenta esta pretensión.
- La suma de \$ 4.850.000 Mcte por concepto de daño emergente representado en el pago de honorarios de abogado cancelados por la parte demandante en reconvencción, al tener que recaudar material probatorio para la defensa y la denuncia que se debió instaurar en aras de evitar una sanción por parte de la C.V.C. debido al movimiento de tierras realizado por el demandado.



- La suma de \$ 24.000.000 Mcte por concepto de daño emergente representado en el pago de honorarios de abogado contratados para la defensa como parte demandada y demandante en reconvención en el presente proceso.
- El pago de costas y agencias en derecho que se generen en el proceso.

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 que las sumas económicas que debía haber pagado el demandado LUIS FERNANDO JARAMILLO fueron pagadas unas a destiempo y otras no fueron pagadas, por lo cual era quien primero debió haber cumplido con las obligaciones pactadas para los días 03 de noviembre de 2016, 10 de diciembre de 2016 y 10 de enero de 2017.

Sobre la obligación que debía pagarse el día 03 de noviembre de 2016, se indicó que la suma de dinero pactada fue pagada hasta el día 11 de noviembre de 2016, sin que tengan la certeza de la suma pactada a favor del tercero comisionista.

Con relación a la suma que debía pagarse el día 10 de diciembre del año 2016, se señaló que fue pagada de manera tardía el día 29 de diciembre de 2016, y que de los \$ 50.000.000 Mcte pactados, solo fue pagada la suma de \$ 15.000.000 Mcte, quedando un saldo por valor de \$ 35.000.000 Mcte que nunca fue pagado.

Finalmente, frente al pago pactado para el día 10 de enero del año 2017, se manifestó que este nunca fue pagado.

Además, se señaló que los demandantes autorizaron al señor LUIS FERNANDO JARAMILLO para que los representara ante los órganos de administración de la parcelación, sin embargo, aseguran que éste mediante vías de hecho, intervino físicamente los inmuebles prometidos en venta, beneficiándose de la ausencia de los vendedores al encontrarse fuera del país.

Se afirma que las intervenciones realizadas por el demandado a los inmuebles han generado un daño ambiental irreparable, el cual ya fue puesto en conocimiento de la C.V.C., entidad que dio apertura al correspondiente proceso administrativo de carácter sancionatorio en contra del demandado en reconvención.

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

- CARLOS ALFREDO ENDO PLATA y DIANA ANDREA PLATA NOREÑA al momento de contestar la demanda principal señalaron que es cierto que el contrato definido la fecha para suscribir la escritura pública de venta el día 10 de febrero del año 2017, pero que para que dicha escritura fuera suscrita, debían las partes haber dado cumplimiento a todas las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, las cuales fueron incumplidas por parte del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO.

Manifestaron que es falso que la escritura no se haya suscrito por procesos de sucesión pendientes, sino que no fue suscrita ante el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del demandante en el contrato de promesa de compraventa.

En dicho escrito, fueron propuestas las excepciones de mérito de CONTRATO NO CUMPLIDO y la INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFIGUREN LA POSESIÓN.

- LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, dio contestación a la demanda de reconvencción indicando que telefónicamente las partes ratificaron la modificación del contrato en lo referente al pago y la escrituración de los inmuebles, hasta tanto no se culminara el proceso de sucesión que les permitiera realizar la transferencia de los inmuebles.

En ese sentido, se afirmó que el señor Jaramillo se encontraba a la espera de que finalizara el proceso de sucesión para culminar los pagos prometidos y que la entidad financiera Bancolombia S.A. realizara el estudio de títulos que diera vía libre a la negociación realizada.

En cuanto al presunto daño ambiental, se señaló que los movimientos de tierra y mejoras que se han realizado sobre los lotes prometidos en venta se realizaron en virtud de la entrega material que le hicieron de los lotes como principio de cumplimiento del contrato, y además, se indicó que efectivamente cursa en contra del demandado un proceso administrativo de carácter ambiental sancionatorio en la C.V.C., sin embargo, dentro de la denuncia nunca se indicó que se haya extralimitado en el ejercicio de las funciones del poder conferido sobre los lotes.

El apoderado judicial de este extremo procesal no propuso excepciones de mérito frente a la demanda de reconvencción, de Resolución de contrato.

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.

El artículo 1036 modificado por el artículo 1° 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 3° 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 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 de cumplimiento en vez de la acción resolutoria, la parte demandante debe haber dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales, 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 03 de noviembre del año 2016 entre el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO en calidad de promitente comprador y el señor CARLOS ALFREDO ENDO PLATA y la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA en calidad de promitentes vendedores

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 Lote 57^a identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-164657 y ficha catastral 766060001000000060802800000333 y el lote No. 59^a identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-164660 y ficha catastral 766060001000000060802800000336 ubicados en la parcelación el Lago del Municipio de Restrepo – Valle según consta en los certificados de tradición expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali que reposan en el expediente digital.

Ahora bien, por su parte el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO ha indicado en la demanda principal (acción de cumplimiento), que los demandados CARLOS ALFREDO ENDO PLATA y DIANA ANDREA PLATA NOREÑA, no cumplieron sus obligaciones contractuales, pues no se hicieron presentes en la Notaría Veintiuno del Circulo de Cali el día 10 de febrero del año 2017 para suscribir la respectiva escritura pública de venta a su favor.

Aduce que dicho incumplimiento se debe a que los demandados estaban a la espera de un proceso de sucesión que no les permitió suscribir dicha escritura, sin embargo, afirma que, a la fecha los demandados ya cuentan con la titularidad de los bienes objeto del contrato, por lo cual, pretende que se les ordene a cumplir con las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa, especialmente, la obligación de suscribir la escritura pública de venta.

Por su parte, los demandados CARLOS ALFREDO ENDO PLATA y DIANA ANDREA PLATA NOREÑA presentaron demanda de resolución de contrato en reconvenición en contra del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, en la cual argumentan sus pretensiones en que, con anterioridad a la fecha estipulada para la suscripción de la escritura pública, el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO ya había incumplido las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, especialmente el incumplimiento en los abonos al precio pactado en las fechas convenidas.

Además, han indicado que el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO ha tomado ingresado de manera arbitraria de los lotes prometidos en venta, y ha realizado movimientos de tierra que generaron un daño ambiental para los predios.

Debido a lo anterior, pretenden que se ordene la resolución del contrato y se condene al demandado a indemnizar los perjuicios económicos sufridos por la situación presentada en la negociación desde el año 2016.

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 de cumplimiento o la acción



resolutoria 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:

El señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO en calidad de promitente comprador, se obligó con los promitentes vendedores a cancelar la suma de Trecientos Ochenta Millones de Pesos Mcte (\$ 380.000.000) por los inmuebles prometidos en venta, suma de dinero que textualmente debía ser pagada de la forma señalada a continuación:

*"1.) A la firma del presente documento de compraventa se entrega la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (**\$ 30.000.000**), así: a) la suma de QUINCE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (**\$ 15.200.000**), que serán entregados al agente inmobiliario ALEX ZANINOVICH identificado con la cedula de ciudadanía numero 6.199.123 expedida en Bugalagrande (valle) por el concepto de comisión de la venta del precio anteriormente descrito. b) la suma de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (**\$ 14.800.000**), dinero representado mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros BANCOLOMBIA No. 30657139009 la cual se encuentra a nombre de la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA. 2).- El saldo, es decir la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES MCTE (**\$ 350.000.000**), así: la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (**\$ 50.000.000**), dinero representado mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros BANCOLOMBIA No. 30657139009 la cual se encuentra a nombre de la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA para el día sábado diez (10) de diciembre de 2016, b).- la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (**\$ 120.000.000**), dinero representado mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros BANCOLOMBIA No. 30657139009 la cual se encuentra a nombre de la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA para el día martes diez (10) de enero de 2017, c).- el saldo, es decir la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE (**\$ 180.000.000**), que se cancelaran con dineros provenientes del desembolso de un crédito hipotecario de BANCOLOMBIA a favor del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO. Desembolso que se hará efectivo, una vez la escritura pública este a favor de BANCOLOMBIA y se encuentre inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente."*

Lo anterior significa, que como lo manifiestan los demandados en la acción de cumplimiento, el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO tenía a su cargo el pago de Doscientos Millones De Pesos Mcte (\$ 200.000.000) para el día 10 de enero del año 2017, 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 10 de febrero del año 2017.

En referencia a dichos pagos, ha señalado el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO en el interrogatorio de parte que los primeros Treinta Millones De Pesos Mcte (\$ 30.000.000) fueron pagados mediante transferencia bancaria a la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA y al señor ALEX ZANINOVICH, quien fungió dentro de la negociación como agente inmobiliario.

Respecto a los demás pagos señalo textualmente que "para el mes de diciembre había unas cifras que pagar, pero dado el condicionamiento de que aún no salía lo de la sucesión, tuvimos siempre contacto con Diana verbal telefónicamente, se



llegó a un acuerdo de que íbamos a esperar a que saliera la sucesión para completar el negocio, teniendo en cuenta que yo iba a sacar el lote con un crédito hipotecario del Banco de Colombia..." Subrayado fuera del texto.

En ese sentido, se encuentra probado mediante la confesión que el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, que no realizó el pago por valor de Cincuenta Millones de Pesos Mcte (\$ 50.000.000) programado para el día 10 de diciembre del año 2016, según presunto acuerdo verbal realizado telefónicamente con la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA, quien, según el demandante no vio problema a reanudar los pagos una vez se resolviera de forma favorable el proceso de sucesión.

Respecto a la realización de *otro si* de manera escrita para modificar las obligaciones pactadas en el contrato, manifestó que "*desafortunadamente no lo hicimos*", y respecto a los CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 120.000.000) programado para pagar el día 10 de enero de 2017, reiteró que ese pago estaba supeditado a que la sucesión fuera concluida de manera favorable a los demandados, por lo cual tampoco fueron pagados, lo cual constituye también una confesión dentro del interrogatorio de parte.

En cuanto a la fecha de suscripción de la escritura pública de venta, el demandante LUIS FERNANDO JARAMILLO también manifestó que no se realizó *otro si* con el ánimo de modificar la fecha programada para el día 10 de febrero del año 2017, debido al entendimiento y cordialidad que mantenían las partes en el desarrollo de la negociación.

Al indagarle sobre la posesión material de los lotes, señaló que por autorización de la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA, se le informó a la administración de la Parcelación el Lago sobre la venta de los inmuebles, y con el pasar del tiempo, fue asumiendo las obligaciones de los predios como el pago de administración, pagos de los prediales y mantenimientos del lote, pues el lote se encontraba en total abandono, realizando actividades de corte de hierba, cercamiento de los linderos y el año 2019 inicio obras de contención y mitigación de aguas, la cual quedó inconclusa.

Sobre las obligaciones asumidas sobre los predios prometidos en venta, señaló que ascienden a la suma de Cuarenta y Un Millones Setecientos Cincuenta Mil Ochocientos Doce Pesos Mcte (\$ 41.750.812), correspondiente a pagos de administración y deudas anteriores que tenía la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA en el lote, así como ha cancelado los impuestos prediales de los años 2019, 2020 y 2021 por un valor de Siete Millones Ciento Noventa y Cuatro Mil Novecientos Ochenta y Seis Pesos Mcte (\$ 7.194.986).

Finalmente, manifestó que los movimientos de tierra realizados en el lote, se realizaron debido a desprendimiento de tierra y arrastre de material del lote superior al lote inferior, lo cual generó un arrastre que tumbó el muro, siendo la idea generar un talud de 2 a 1 para que no se generara el arrastre de tierra, obras que realizó sin autorización de la C.V.C. debido a que desconocía que tenía que contar con autorización para ello.

Ahora bien, del interrogatorio de parte de la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA, se destaca que manifestó que efectivamente los primeros Treinta Millones de Pesos Mcte (\$ 30.000.000) fueron pagados en la forma pactada en el contrato,



referente al segundo pago, señalo que *"él lo incumplió, siempre manifestó que tenía problemas de iliquidez y solamente pago Quince Millones de Pesos (\$ 15.000.000)... siempre dijo que tenía problemas de iliquidez y solo me consigno Quince Millones de pesos (\$ 15.000.000)"*, los cuales según la demandada los pago un poco después de la fecha pactada.

Respecto al acuerdo verbal realizado entre las partes para posponer la fecha de los pagos debido al proceso de sucesión, la demandada señaló que este proceso no tenía nada que ver, porque había unos dineros pactados, y no se realizó ningún otro si ni ningún documento que modificara estas fechas de pago.

Así mismo, expresó que el trámite de la sucesión se requería para que el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO realizara la solicitud del crédito hipotecario ante la entidad financiera BANCOLOMBIA, pero no supeditaban el resto de los pagos pactados en el contrato de promesa de compraventa.

Frente al daño ambiental, expresó que contrató unos ingenieros expertos que certificaron los daños ambientales al lote debido a los movimientos de tierra realizados por el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, y que, además acudió a la C.V.C. para denunciar el daño ambiental y manifestar que no fue ella quien realizo dichos movimientos en el interior del lote.

Por su parte, el señor CARLOS ALFREDO ENDO PLATA, en su interrogatorio de parte manifestó que el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO nunca se comunicó con él para realizar alguna modificación al contrato de promesa de compraventa objeto de este proceso, en ese sentido, no se realizó modificación verbal o escrita de las obligaciones pactadas en el contrato.

También señaló, que no le realizo entrega material del terreno en ningún momento al señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, por lo demás, coincide su declaración con lo manifestado en el interrogatorio de parte de su madre, la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA.

Analizados los interrogatorios de parte, pasa el despacho a analizar la prueba documental, encontrando que el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO apporto copia del contrato de promesa de compraventa, certificado de tradición de los vienen inmuebles prometidos en venta, copia de la escritura pública No. 1.104 de fecha 10 de mayo de 2010, copia de carta de fecha 14 de julio de 2021 dirigida por la demandada a la administración de la Parcelación El Lago, y copia de derecho de petición radicado por la demandada a la misma administración con fecha 29 de agosto del año 2020.

Dicho lo anterior, echa de menos este despacho que el demandante en la acción de cumplimiento, no acreditó haber consignado los dineros en la forma que se obligó en el contrato de promesa de compraventa objeto de este proceso, lo cual claramente confirma su incumplimiento en los pagos prometidos a la señora DIANA ANDREA PLATA y al señor CARLOS ALFREDO ENDO.

En la audiencia instrucción y juzgamiento se practicó la prueba pericial del ingeniero Christian Fernando Sánchez García, la cual será objeto de estudio al momento de resolver la demanda de reconvención, y se escucharon los testimonios solicitados por las partes, de los cuales se destaca lo siguiente:



El señor EDUARDO BORRERO RENGIFO, la señora LUZ ELENA POSADA y el señor JUAN MANUEL CAICEDO POSADA, manifestaron ser copropietarios de la parcelación en la cual se encuentran ubicados los lotes objeto del contrato denominada como "parcelación el lago", en ese sentido, todos coincidieron en que conocieron al señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO como propietario de los lotes prometidos en venta, y que el aquí demandante fue presidente de uno de los organismos de administración de dicha parcelación, por lo cual, era reconocido por los demás como propietario legítimo.

Sin embargo, ninguno de los testigos manifestó conocer del negocio celebrado entre las partes de este proceso, pues fueron enfáticos en que "creían" que el señor JARAMILLO era el propietario de los lotes, pero que no conocían el contenido del contrato de promesa de compraventa ni nada respecto a su cumplimiento o incumplimiento.

Así las cosas, este despacho considera que dichos testimonios fueron asertivos en confirmar la detentación material de los lotes por parte del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO, sin que ese sea el objeto de este proceso, pues recuérdese que la acción incoada y las pretensiones de la demanda se encuentran encaminadas en que se ordene el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa y la suscripción de la escritura pública, aspectos que en nada conocen los testigos citados por la misma parte demandante, la cual debió enfilar su esfuerzo probatorio en establecer el presunto incumplimiento de los promitentes vendedores de los predios y acreditar su propio cumplimiento como contratante, todo lo cual carece de sustento dentro del plenario.

Por su parte, el testigo citado por el extremo pasivo, el señor MAURICIO ENDO, se limitó a manifestar que fue quien informó a la señora DIANA ANDREA PLATA sobre los movimientos de tierra realizados en los lotes de su propiedad, y fue quien se acercó al señor LUIS FERNANDO JARAMILLO con el ánimo de resolver la negociación realizada, sin que haya tenido un resultado satisfactorio.

Expuestos los aspectos relevantes escuchados en los interrogatorios de parte, testimonios 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 excepción de mérito en contra de la acción de cumplimiento, la excepción de contrato no cumplido, reiterando su argumentación respecto al incumplimiento inicial del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO con relación a los pagos pactados y las fechas en las cuales se debían realizar.

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."

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.

En términos generales en esta materia, se estima que es el deudor quien deberá probar el fundamento fáctico de su excepción, ya que él se está oponiendo a la pretensión de cumplimiento del acreedor. Conforme al tenor del artículo 1608 del Código Civil, el acreedor que demanda la ejecución forzada de la obligación deberá probar la existencia de la obligación y alegará el incumplimiento o la mora del deudor. En su defensa el deudor afirmará que ha incumplido pero que su incumplimiento está amparado en la excepción de contrato no cumplido, debiendo probar su sustrato fáctico, los hechos en que se funda su negativa de cumplir.

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 de cumplimiento presentada por el demandante LUIS FERNANDO JARAMILLO, 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 el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO se excuse en un aparente acuerdo verbal para no haber dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales, máxime cuando indico en su interrogatorio de parte que se dedica a la compra, venta, y en general al comercio de bienes inmuebles desde hace años, 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 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 muy 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 de cumplimiento.

Suficientes las consideraciones expuestas por el despacho respecto al incumplimiento primario del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO al contrato de promesa de compraventa, este despacho declarará probada la excepción de contrato no cumplido y negará las pretensiones de la demanda de cumplimiento del contrato de compraventa, por considerar que no se cumplen los presupuestos exigidos por la ley para su prosperidad. Como quiera que al no haberse realizado los pagos de manera completa en las fechas establecidas, no estaban los promitentes vendedores, en mora de cumplir con la suscripción de la escritura de compraventa que perfeccionaría la negociación, ante el incumplimiento primigenio del promitente comprador JARAMILLO.

Es momento ahora de abordar el estudio de la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa presentada en **reconvención** por la señora DIANA ANDREA PLATA y el señor CARLOS ALFREDO ENDO, en la cual se tendrán en cuenta ciertos aspectos probatorios de la demanda principal.

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 DIANA ANDREA PLATA y el señor CARLOS ALFREDO ENDO no se hicieron presentes en el día 10 de febrero del año 2017 en la notaria veintiuno del círculo de Cali para suscribir la escritura pública de venta en favor del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO, sin embargo, de acuerdo a la normatividad y jurisprudencia citada, ante el incumplimiento del promitente comprador de los pagos fijados para los días 10 de diciembre de 2016 y 10 de enero de 2017, los promitentes vendedores quedaron eximidos de ejecutar la siguiente prestación, que como se indicó, carece de exigibilidad ante el incumplimiento en los pagos que antecedió por parte del demandado en reconvención.

En otras palabras, ante el incumplimiento del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO en los pagos, los demandantes en reconvención DIANA ANDRES PLATA y CARLOS ALFREDO ENDO, conservan la legitimidad para adelantar la acción resolutoria del contrato de compraventa, la cual, ante todo lo ya manifestado, resulta procedente.



Frente a esta acción de resolución de contrato de compraventa, el apoderado judicial de la parte demandante no propuso excepciones de mérito, sin embargo, en los alegatos de conclusión, ha señalado que se encuentran en conflicto, la legislación civil y la legislación mercantil.

Indicó que el presente asunto debe ceñirse a la legislación de índole mercantil, estableciendo que el artículo 861 del Código de Comercio dispone que la promesa de celebrar un negocio producirá obligación de hacer, y además, la ley mercantil establece que si para uno de los contratantes el acto fuere mercantil, deberá ceñirse a estas disposiciones.

Según el apoderado judicial del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO, el promitente comprador es comerciante, y en ese orden de ideas, la legislación aplicable al contrato es la legislación comercial, por lo cual, los promitentes vendedores tenían la obligación de suscribir la escritura de venta, lo cual no sucedió, sustrayéndose a la obligación principal de hacer.

Para el despacho, no es de recibido dicho argumento, pues en primer término, en ningún momento el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO indicó que actuaba en calidad de comerciante al momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa, pues esto no quedó estipulado ni en el contrato, ni en la demanda, ni en el interrogatorio de parte practicado por el despacho, por lo cual, es claro para este Juzgado que el contrato de promesa de compraventa fue realizado de conformidad con la ley civil y el promitente comprador actuó en calidad de persona natural, pretendiendo el apoderado judicial traer a colación argumentos extemporáneos y que no se encuentran probados.

Es así como se tiene por establecido, que el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO según lo indicó en su interrogatorio de parte, nunca se entendió con el señor CARLOS AFREDO ENDO, y en ese sentido, no se cumple el requisito exigido por la ley comercial frente a las obligaciones, toda vez que confesó que las supuestas modificaciones respecto a las fechas de los pagos, fueron concertadas únicamente con el consentimiento de la señora DIANA ANDREA PLATA, es decir sin el consentimiento de todas las partes contratantes, y en tal sentido resultan inválidas para modificar la promesa de compraventa.

Conforme a todo lo antes expuesto, no se explica este despacho, como el apoderado judicial del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO, asegura que los promitentes vendedores estaban en la obligación de suscribir la escritura pública de venta el día 10 de febrero de 2017, cuando el promitente comprador solo había pagado un pequeño porcentaje del precio pactado, y había incumplido en los pagos fijados para los días 10 de diciembre de 2016 y 10 de enero de 2017.

En conclusión, es procedente acceder a las pretensiones principales de la demanda de reconvención y declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 03 de noviembre del año 2016, ante el incumplimiento de las obligaciones que tenía a cargo el promitente comprador LUIS FERNANDO JARAMILLO, según lo antes expuesto frente a la demanda principal de cumplimiento y de reconvención de 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.

En primer término, han solicitado los promitentes vendedores que se condene al señor LUIS FERNANDO JARAMILLO al pago de la suma de \$ 81.267.718 Mcte por concepto de las reparaciones que se deben realizar a los lotes prometidos en venta debido a unos movimientos de tierra realizados sin autorización alguna por parte de los propietarios, los cuales han generado según la demanda de reconvencción un grave daño ambiental, el cual ya es objeto de investigación por parte de la C.V.C.

Sobre dichos movimientos de tierra, el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO manifestó en su interrogatorio de parte que los realizó debido a que, a raíz de las aguas de la lluvia, se estaba generando un movimiento de material del lote superior al lote inferior, lo cual ya había generado un socavón y estaba ocasionando perjuicios materiales al lote que se encuentra con mayor cercanía al lago calima.

Con la demanda de reconvencción, fue presentado un dictamen pericial rendido por el Ingeniero Ambiental CHRISTIAN FERNANDO SÁNCHEZ GARCIA, quien detalló cada una de las adecuaciones que debían realizarse, el valor unitario y el total de las mismas, en aras de compensar y mitigar el daño ambiental ocasionado por los movimientos de tierra realizados por el promitente comprador LUIS FERNANDO JARAMILLO.

En el desarrollo de la práctica de la prueba pericial, el Ingeniero Ambiental ya referido fue interrogado por el despacho, manifestando que no conoció el terreno antes de la práctica del dictamen realizado, y en cuanto a la vegetación señaló que era una vegetación natural del lugar, que no cuenta o contaba con un prado especial o cultivado.

Posteriormente señaló que el lote no tenía terraplenes, sino que encontró una explanación y material acumulado en los bordes de la explanación, en ese sentido, al indagarlo sobre los valores del presupuesto obrante a punto 9 del dictamen pericial, el perito señaló que estos valores corresponden a lo que se debe realizar para dejar los lotes en óptimas condiciones.

Incluso parte de los valores allí relacionados como es el caso del "relleno material" se referencio para realizar unos terraplenes, los cuales los lotes no los ha tenido en ningún momento, razón por la cual el despacho no puede acceder a la totalidad de los valores señalados en dicho peritaje, pues la consecuencia de la resolución del contrato, es dejar las cosas en el estado el que se encontraban, mas no dejarlas en condiciones diferentes o mejores, lo cual no puede estar a cargo de la persona incumplida o vencida en el proceso.



Dicho ello, el despacho no accederá a los rubros contemplados que hacen parte de mejoras que los lotes no tenían, sino que solo accederá a aquellos aspectos necesarios para buscar dejar el terreno en el estado en que se encontraba al momento de la negociación realizada en el mes de noviembre del año 2016.

Entonces, no serán tenidos en cuenta los detalles del presupuesto denominados como: 1) Descapote maquina por valor de \$ 32.215 Mcte. 2) Rellano material de sitio compactado por valor de \$ 17.386.463 Mcte. 3) Suministro de prado gateadora por valor de \$ 1.139.604 Mcte. 4) Zanjas de coronación por valor de \$ 3.182.200 Mcte. 5) Disipador de aguas lluvia por valor de \$ 6.500.000 Mcte y 6) Retiro de sobrantes maquina por valor de \$ 12.163.064 Mcte. (sobrante luego de hacer los terraplenes).

Tampoco serán tenidos en cuenta los valores denominados como gastos de administración por valor de \$ 5.425.081 Mcte, imprevistos por valor de \$ 8.680.130 Mcte y utilidad por valor de \$ 10.850.162 Mcte, como quiera que bien señalo el ingeniero ambiental que presento el peritaje, estos valores son cobrados en caso de ser contratada una empresa como para la cual trabaja, sin que se pueda imponer esta carga en cabeza del demandado LUIS FERNANDO JARAMILLO, y como quiera que los valores relacionados ya incluyen mano de obra y constituyen el precio total.

Diferente ocurre con los detalles y valores que se relacionan a continuación, los cuales son los que tendría que asumir realmente los propietarios de los lotes para restituirlo a su estado natural y mitigar el daño ambiental realizado, sin someterlos a mejoras que los inmuebles no tenían antes de la negociación: 1) Excavación a maquina sin retiro por valor de \$ 6.020.177 Mcte. 2) Nivelación del terreno por valor de \$ 99.329 Mcte. 3) Cargue de material a maquina por valor de \$ 2.582.469 Mcte. 4) Recuperación suelo con fertilizantes por valor de \$ 53.692 Mcte y 5) Transporte camión urbano 1 – 5 toneladas por valor de \$ 5.091.600 Mcte.

Así las cosas, el valor total a reconocer a cargo del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO por concepto de restauración y mitigación del daño ambiental realizado a raíz de los movimientos de tierra en terreno de propiedad de los demandantes en reconvención, será la suma de \$ 13.847.267 Mcte, y así se declarará en esta sentencia.

Sobre los perjuicios extrapatrimoniales solicitados en la demanda de reconvención como daños morales, se tiene que sobre este perjuicio la Corte señaló en el fallo de 18 de septiembre de 2009, radicación N° 2005-00406-01, que *“corresponde a la órbita subjetiva, íntima o interna del individuo” (cas.civ. sentencia 13 de mayo de 2008, SC-035-2008, exp. 11001-3103-006-1997-09327-01), de ordinario explicitado material u objetivamente por el dolor, la pesadumbre, perturbación de ánimo, el sufrimiento espiritual, el pesar, la congoja, aflicción, sufrimiento, pena, angustia, zozobra, perturbación anímica, desolación, impotencia u otros signos expresivos...*”

Y más adelante en la misma sentencia sostuvo: *“El daño moral se ubica en lo más íntimo del ser humano y por lo mismo resulta inestimable en términos económicos, sin embargo, la sala ha sostenido que, solo a manera de relativa satisfacción, es factible establecer su quantum “en el marco fáctico de circunstancias, condiciones de modo, tiempo y lugar de los hechos, situación o posición de la víctima y de los perjudicados, intensidad de la lesión a los sentimientos, dolor, aflicción o pesadumbre y demás factores incidentes conforme al arbitrio judicial*



ponderado del fallador".

Teniendo en cuenta las pautas jurisprudenciales referente a la tasación de los perjuicios morales en los eventos donde se ha presentado el fallecimiento de una persona y de cara al presente asunto, se desprende que claramente el resarcimiento no se comprara con los casos en los cuales se han presentado lesiones físicas incapacitantes, deformidades permanentes, o el fallecimiento, sin embargo, este despacho debe acoger el precedente jurisprudencial vertical planteado por la Corte Suprema de Justicia estableciendo al *arbitrio iudicis* la indemnización para cada uno de los demandantes.

Lo anterior, toda vez que a pesar de que nos encontramos dentro de un conflicto jurídico derivado de una relación de tipo contractual, es claro que los demandantes en reconvención DIANA ANDREA PLATA y CARLOS ALFREDO ENDO si han padecido las consecuencias del incumplimiento de parte del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO, y a través de los años han debido sufrir de angustia, dolor, perturbación de ánimo, congoja y demás sentimientos negativos por la situación de su patrimonio, máxime al encontrarse residiendo por fuera del país y no poder viajar a apersonarse del asunto, que a criterio de este despacho, se presentó también por la arbitrariedad del demandante al tomar posesión material de los lotes, hacerse ver como señor y dueño, y empezar a realizar movimientos de tierra sin estar autorizado para ello.

De manera que, atendiendo la situación en la que se vieron inmersos los demandantes DIANA ANDREA PLATA y CARLOS ALFREDO ENDO, quienes fueron víctimas directas de esta situación generadora de aflicción, preocupación y demás sentimientos negativos en su espera personal, considera el Despacho que el monto a reconocer y apelando a los límites decantados por la Jurisprudencia cuando se trata de perjuicios morales, se tasan en la suma de \$ 10.000.000 Mcte. para cada uno.

Continuando con las restituciones mutuas, encontramos que en la cláusula novena del citado contrato de promesa de compraventa a resolver, se estipulo lo siguiente:

"NOVENA – ARRAS: Las partes acuerdan arras por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 30.000.000). De acuerdo con este pacto, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndolas y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas. Además, las partes podrán hacer efectivo el pacto sin acudir a la vía jurisdiccional, ocurrido lo cual se entenderá que las partes quedan en libertad por causa de incumplimiento, sin que haya lugar a lo dispuesto en el Código Civil, artículos 1935 a 1938, régimen al cual las partes renuncias expresamente".

En este caso, claramente nos encontramos frente a unas arras de retracto pactadas en el contrato de promesa de compraventa objeto de este proceso, en el cual, a raíz del incumplimiento del contrato por parte del promitente comprador LUIS FERNANDO JARAMILLO, no ha sido posible llevar a buen término el objeto contractual.

Dicho ello, el demandado en reconvención LUIS FERNANDO JARAMILLO, por ser la parte incumplida inicialmente, perderá por concepto de arras, la suma de \$ 30.000.000 Mcte, de los dineros entregados a los promitentes vendedores como



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

abono al precio de la compraventa.

De acuerdo a tal declaración, los promitentes vendedores DIANA ANDRES PLATA y CARLOS ALFREDO ENDO, deberán restituir al señor LUIS FERNANDO JARAMILLO la suma de \$ 15.000.000 Mcte por concepto del excedente del abono realizado por el comprador, el cual ascendió a la suma de \$45.000.000.

También ha solicitado la parte demandante, que se condene al demandado LUIS FERNANDO JARAMILLO a pagar a su favor la suma de \$ 4.850.000 Mcte por concepto de por concepto de daño emergente, representado en el pago de los honorarios de abogado cancelados al tener la necesidad de recaudar material probatorio para la defensa, a raíz de las demandas instauradas en su contra, además la denuncia que se tuvo que instaurar para evitar una sanción ante Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (C.V.C) a causa de los movimientos de tierra realizados por el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, sin la respectiva licencia ambiental.

De igual forma se solicitó la suma de \$ 24.000.000 Mcte por concepto de daño emergente, representado en los honorarios de abogado contratados para la defensa como parte demandada y como parte demandante en reconvención en el presente proceso.

Sobre la primera suma de dinero pretendida como daño emergente, de entrada, el despacho debe manifestar que no accederá a dicha pretensión, en primer lugar, debido a que la actuación administrativa adelantada ante la C.V.C. en contra del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO por un presunto daño ambiental, es un aspecto ajeno a las obligaciones pactadas y el desarrollo del contrato de promesa de compraventa que se pretende resolver.

Sumado a ello, no existe material probatorio que demuestre que la señora DIANA ANDREA PLATA y el señor CARLOS ALFREDO ENDO se vieron en la obligación de acudir a estos gastos de asesoría jurídica para evitar una sanción por parte de la C.V.C., pues no fue probado dentro del proceso que esa entidad hiciera siquiera un requerimiento a los promitentes vendedores por este aspecto, sino que por el contrario, se probó que la investigación o proceso administrativo se adelanta en contra de su contraparte, el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO.

Ahora bien, si la señora DIANA ANDREA PLATA debió denunciar los movimientos irregulares de tierra por parte del señor LUIS FERNANDO JARAMILLO, obedeció a una decisión personal, que carece de material probatorio que permita inferir a este despacho que, de no hacerlo, se iba a ver afectada patrimonialmente por una posible sanción administrativa, motivo por el cual no puede endilgarse este concepto económico al demandado.

Respecto al valor de \$ 24.000.000 Mcte, por concepto de honorarios profesionales de representación jurídica para este proceso, debe el despacho traer a colación el concepto dado a las costas procesales doctrinal y jurisprudencialmente, entendiendo estas como una carga de índole económica que la parte vencida en un proceso debe asumir a favor de su contraparte en un proceso judicial, las cuales se encuentran divididas en los gastos o expensas y agencias en derecho.

Dentro de las costas procesales, se condena a la parte vencida a reconocer todos los valores sufragados por su contraparte con ocasión al proceso, tales como



notificaciones, peritajes, publicaciones, honorarios de auxiliares de la justicia, y en general cualquier gasto que haya debido asumir para el correcto desarrollo del proceso, mientras que las agencias en derecho, es aquella suma de dinero relacionada con los costos o gastos por la defensa judicial de quien resulte ganador del litigio, y que también deben ser pagadas por la parte vencida.

En síntesis, los gastos por concepto de honorarios profesionales en los cuales haya incurrido la parte demandada en la demanda principal y demandante en la demanda de reconvencción, se encuentran garantizados con las agencias en derecho, las cuales desde ya se advierte que serán tasadas a su favor tanto en la demanda principal como en la demanda de reconvencción.

Lo anterior, sin perjuicio de que la fijación de los honorarios tasados por los profesionales del derecho se encuentre o no ajustada a las tarifas fijadas por la Corporación Colegio Nacional de Abogados – Conalbos, lo cual se escapa del resorte de lo planteado en esta demanda.

También el despacho debe hacer énfasis en que si bien es cierto el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO manifestó en su interrogatorio de parte haber cancelado la suma de \$ 41.750.812 Mcte por concepto de pagos de administración y deudas anteriores que tenía la señora DIANA ANDREA PLATA NOREÑA en el lote, así como haber cancelado los impuestos prediales de los años 2019, 2020 y 2021 por un valor de \$ 7.194.986 Mcte, esta afirmación no cuenta con ningún soporte probatorio ni en la demanda, ni al momento de descorrer el traslado de las excepciones de la demanda, ni al momento de contestar la demanda de reconvencción, por lo cual, no puede este despacho realizar ningún pronunciamiento al respecto dentro de las restituciones mutuas a condenarse, ya que debe mediar de carácter apremiante, la prueba documental de que efectivamente se hayan asumido estos gastos durante el tiempo que lleva el promitente comprador con la posesión material de los lotes ubicados en la parcelación el lago.

Finalmente, y antes de proceder a la parte resolutive de la sentencia, este despacho se abstendrá de emitir pronunciamiento o condena alguna en contra del testigo Amador Valencia Vásquez, como quiera que el día 05 de octubre del presente año allego a través de correo electrónico la excusa de inasistencia en la cual indicó que por problemas de conexión debió desplazarse hasta el municipio de Restrepo – Valle del Cauca, siendo muy tarde el momento de su conexión, excusa que será agregada al expediente digital sin que sea necesario emitir mayor pronunciamiento al respecto.

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 PROBADA la excepción de contrato no cumplido propuesta por los demandados DIANA ANDREA PLATA y CARLOS ALFREDO ENDO a través de su apoderada judicial en la demanda verbal de cumplimiento de contrato.

SEGUNDO: DENEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda principal – verbal de cumplimiento de contrato instaurada por el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO en contra de la señora DIANA ANDREA PLATA y el señor



CARLOS ALFREDO ENDO PLATA, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

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: CONDENAR en costas a la parte demandante LUIS FERNANDO JARAMILLO, a favor de la parte demandada. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$4.000.000 Mcte. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

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

SOBRE LA DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO PRESENTADA EN RECONVENCIÓN SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito en calidad de promitente comprador con los demandantes DIANA ANDRES PLATA y CARLOS ALFREDO ENDO PLATA en calidad de promitentes vendedores, contrato suscrito el día 03 de noviembre del año 2016.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se **DECLARA RESUELTO** el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 03 de noviembre del año 2016 entre LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO en calidad de promitente comprador y DIANA ANDRES PLATA y CARLOS ALFREDO ENDO PLATA en calidad de promitentes vendedores, en el cual se prometían en venta los bienes inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-164657 y 370-164660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

TERCERO: ORDENAR al demandado, el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, a pagar a los demandantes DIANA ANDREA PLATA y CARLOS ALFREDO ENDO el valor de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$ 13.847.267), por concepto de gastos en los cuales tendrán que incurrir los demandantes para mitigar y compensar los daños ambientales generados en los inmuebles prometidos en venta con los movimientos de tierra realizados.

CUARTO: ORDENAR al demandado, el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, a pagar a los demandantes DIANA ANDREA PLATA y CARLOS ALFREDO ENDO el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 10.000.000), por concepto daños morales, para cada uno.

QUINTO: CONDENAR al demandado, el señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, con la pérdida de parte del precio pagado, por concepto de arras pactadas en el contrato de promesa de compraventa resuelto, las cuales ascienden a la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 30.000.000).

SEXTO: CONDENAR a los demandantes DIANA ANDREA PLATA y CARLOS ALFREDO ENDO, a restituir al señor LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, el excedente del precio es decir la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 15.000.000), valor resultante luego de descontadas las arras indicadas en el numeral anterior.



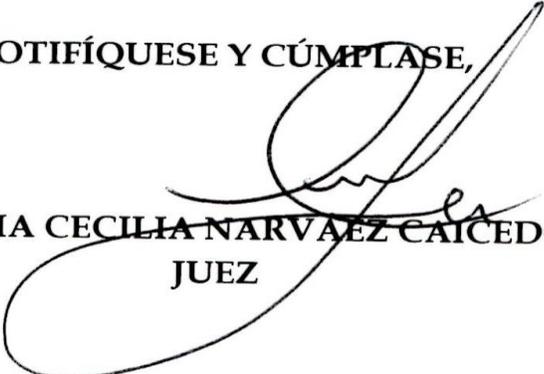
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

SÉPTIMO: NEGAR las pretensiones de la demanda referentes al daño emergente de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la sentencia.

OCTAVO: CONDENAR en costas a la parte demandada LUIS FERNANDO JARAMILLO BOTERO, a favor de la parte demandante. Fijese por concepto de agencias en derecho la suma de \$3.000.000 Mcte. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

20 de octubre de 2021

HOY _____,

NOTIFICO EN EL ESTADO No. 103 A LAS PARTES
EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
SECRETARIA