

RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN.**MIGUEL ANTONIO CELY CARO** <celymiguel@hotmail.com>

Jue 19/08/2021 15:37

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j01cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co> 2 archivos adjuntos (918 KB)

Recurso de reposicion y apelacion 2018-00180.pdf; 2015-035=01-02-2021 Humberto Castañeda Hurtado.pdf;

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

YOPAL – CASANARE

E. S. D.

Radicado: 2018-180
Demandante: HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO
Demandado: GLADIS MORA RIVERA.

MIGUEL ANTONIO CELY CARO, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 19.324.901 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., abogado en ejercicio con T.P. No. 61.219 del C.S.J, por medio de la presente me correo me permito adjuntar memorail y anexos para lo pertinente.

Atentamente,

MIGUEL ANTONIO CELY CARO

Calle 9 No. 20-45 , Segundo Piso, Of. 201

Cel. 313 251 9220

E-mail: celymiguel@hotmail.com

Yopal, Casanare.

¡¡POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO, GRACIAS!!



MIGUEL CELY
ABOGADOS ESPECIALIZADOS
DERECHO PENAL, CIVIL, FAMILIA, MINEROS
Y ADMINISTRATIVO

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

YOPAL – CASANARE

E. S. D.

Radicado: 2018-180

Demandante: HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO

Demandado: GLADIS MORA RIVERA.

MIGUEL ANTONIO CELY CARO, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 19.324.901 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., abogado en ejercicio con T.P. No. 61.219 del C.S.J, por medio de la presente me permito presentar recurso de reposición en subsidio de apelación en contra del auto del 12 de agosto de 2021, donde se tienen por no propuestas en debida forma las excepciones en virtud de lo establecido al artículo 440 y 442 del código general del proceso.

Sin embargo es de destacar que las excepciones de mérito presentadas ante su despacho del proceso de la referencia y específicamente la segunda denominada **LA OBLIGACIÓN NO ES ACTUALMENTE EXIGIBLE** va ligada íntimamente a la **CAUSAL DE PAGO** establecida en el artículo 442 numeral 2 ibidem, toda vez que la sentencia objeto de título compuesto dentro de las presentes diligencias, donde se resuelve el recurso de Apelación dictada por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Yopal Sala Única de Decisión el 13 de julio de 2020, bajo el radicado 2018-00180-00 Magistrado Ponente Dra. Gloria Esperanza Malaver de Bonilla contiene obligaciones reciprocas para las partes procesales como se extrae a continuación:

RESUELVE

(...)

TERCERO: en consecuencia a título de restituciones mutuas, se condena al demandado HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO a restituir a la demandante GLADIS MORA RIVERA la posesión de la casa lote N° 1 de la Manzana A con extensión de 2439,25 Mt2. con matrícula inmobiliaria No. 470-77991. Ubicada en la vereda El Paradero del municipio de Yopal, entrega que deberá materializar dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta determinación.

CUARTO: condenar a GLADYS MORA RIVERA a pagar a HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO la suma de QUINIENTOS TREINTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS (\$530.637.406), dentro de los 5 días de siguientes a la ejecutoria de la presente decisión.

(...)

Obligaciones contenidas en la sentencia judicial, las cuales han sido incumplidas de manera reciprocas por los extremos procesales dentro de estas diligencias, pues



MIGUEL CELY
ABOGADOS ESPECIALIZADOS
DERECHO PENAL, CIVIL, FAMILIA, MINEROS
Y ADMINISTRATIVO

véase su señoría que el aquí demandante realizó negocio jurídico sobre el inmueble objeto de la entrega de la posesión a mi representada, inmueble que se encuentra a nombre de la señora GLADYS MORA RIVERA y que hoy es objeto de pleito dentro del proceso de resolución de contrato con radicado 2015-00035-00 tramitado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal, quien dictó sentencia el pasado 29 de enero de 2021 y ordeno en el numeral **SEGUNDO** a favor del demandante **HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO** y a cargo de la señora **FLOR MARINA HERNANDEZ RODRIGUEZ** la Restitución del inmueble objeto del contrato resuelto identificado con folio de matrícula N° 470-77991, mismo inmueble que le fue ordenado entregar a mi representada en sentencia del 13 de julio de 2020.

Cabe establecer, que actualmente se desconoce si la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal se encuentra en trámite de resolver el recurso de reposición en subsidio de apelación, pero si es de conocimiento de mi representada que el inmueble objeto de pleito se encuentra en posesión de la señora **FLOR MARINA HERNANDEZ RODRIGUEZ**.

Así las cosas, se puede inferir que la sentencia dictada por el Honorable Tribunal deja sin efecto toda obligación pasada y futura debido a la retroactividad, dejando las necesarias para regresar las cosas a su estado anterior, creando así entre las partes las restituciones mutuas como lo establece la sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016 que expone *"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."*; obligaciones que como se ha inferido anteriormente las partes han incurrido hasta la fecha.

De tal manera, la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala Civil en sentencia SC1078-2018, dispone:

"... Las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que **conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda**. Estas prestaciones proceden en razón de la sentencia, **y no es posible obligar al demandado a anticiparse al fallo para solicitar lo que sólo puede debérsele como consecuencia de la pérdida del pleito y como prestación a que sólo en ese caso está obligada la contraparte...**"

Es decir que no se requiere de este trámite procesal para que mi representada y el demandante cumpla con su obligación de dar y de hacer emitida por el Honorable Tribunal, sin embargo, para el cumplimiento de la obligación de dar de mi representada debe haber una garantía legal en relación al señor Humberto Castañeda Hurtado, puesto que como se ha venido reiterando el inmueble objeto de la Litis de resolución de contrato se encuentra en posesión y trámite judicial con un tercero; denotando de esta manera la mala fe de la parte actora, quien ha sido la que ha tramitado todos estos procesos judiciales nombradas anteriormente con el fin de buscar un lucro para sí mismo.



MIGUEL CELY
ABOGADOS ESPECIALIZADOS
DERECHO PENAL, CIVIL, FAMILIA, MINEROS
Y ADMINISTRATIVO

PETICIÓN

PRIMERO: Solicito se sirva Revocar la decisión adoptada mediante auto de fecha 12 de agosto de 2021, publicado y notificado en estados el día 13 de agosto del presente año, en su parte Resolutiva numeral primera.

SEGUNDO: En consecuencia a la solicitud del numeral primero Se tenga como excepción las planteadas en el escrito de fecha 10 de noviembre del 2020, bajo la argumentación aquí establecida en relación a la excepción segunda denominada la obligación no es actualmente exigible que va íntimamente ligado a la excepción de pago establecida en el artículo 442 numeral 2 del código general del proceso.

TERCERO: De no acceder a las peticiones anteriormente mencionadas, respetuosamente solicito se conceda el recurso de apelación ante el superior jerárquico con el fin de que este resuelva las inconformidades manifestadas por este vocero judicial, el cual doy por sustentado desde esta etapa procesal y si fuera el caso, el cual ampliare si fuere necesario.

PRUEBAS

- Copia del Fallo de fecha 29 de enero de 2021, bajo el radicado 2015-00035, que cursa en el Juzgado segundo Civil del Circuito.

NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá notificaciones en la secretaria de su despacho o Calle 9 No. 20-45, Segundo piso, oficina 201, Cel. 313 251 9220 E-mail: celymiguel@hotmail.com en Yopal – Casanare.

Sírvase a proveer de conformidad.

Respetuosamente,

MIGUEL ANTONIO CELY CARO
C.C No. 19.324.901 de Bogotá
T.P No. 61.219 del C.S de la J.

Elaborado: D.L

Calle 9 No.20-45 Of.201Cel. 3132519220
Segundo piso Ed. Notaria Segunda
Correo Electrónico celymiguel@hotmail.com
Yopal-Casanare



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
Yopal Casanare, veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021).

Proceso **RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
Radicación **850013103002-2015-0035-00**
Demandante: **HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO**
Demandado: **FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**

ANTECEDENTES

1. SUSTENTO FÁCTICO

Se señala por la parte actora como fuente de su demanda los siguientes **HECHOS**:

Que el señor HUMBERTO CASTAÑEDA HERNANDEZ suscribió promesa de contrato de compraventa el 9 de diciembre de 2013 en esta ciudad con la señora FLOR MARINA HERNANDEZ, el cual consistía en que el primero se obligaba a transferir a la señora HERNANDEZ un inmueble casa lote No. 1 de la manzana A, ubicado en el área rural vereda el paradero del municipio de Yopal, con área de 2.439.25 M2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-77991 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, comprendido por los linderos consignados en la demanda.

Las partes acordaron en la promesa de compraventa un precio de \$1.100.000.000 suma que la promitente compradora FLOR MARINA HERNANDEZ pagaría al promitente vendedor en una cuota inicial de \$150.000.000, que se cancelaría el 10 de febrero de 2014, y el saldo el diferentes formas de pago con bienes raíces y dinero efectivo; de igual manera se acordó que la escritura pública que perfeccionaría la respectiva promesa se haría el 4 de noviembre de 2014 a las 10:00 en la Notaría Primera del Círculo de Yopal, sin que a la fecha se hubiere terminado de cancelar el valor prometido y estipulado en la promesa de compraventa, a pesar de encontrarse vencidos los términos para ello.

En la fecha en que se suscribió la promesa de compraventa, la promitente compradora entregó la posesión de cinco lotes de su propiedad ubicados en el barrio Cubarrito 2, avaluados en la suma de \$150.000.000.00, de los cuales se entregó la posesión y se hizo transferencia mediante escritura al actor, igualmente entregó un vehículo Toyota Fortuner de placas CQZ-666 avaluado en la suma de \$126.000.000, el cual se encontraba a su nombre y se transfirió a quien indicó el adquirente; de la misma manera la compradora hizo entrega al demandante de \$5.000.000.00 en efectivo, para completar así una cuota inicial de \$281.000.000.00 entregados por la compradora al vendedor con los dineros y bienes entregados.

Respecto de lo señalado en la cláusula tercera de contrato inicial, se estipuló que la promitente compradora daría al promitente vendedor la suma de \$150.000.000, el 10 de febrero de 2014 suma que no fue entregada al demandante, existiendo incumplimiento desde esa fecha.

El vendedor se obligó a entregar el inmueble materialmente el 15 de diciembre de 2013, lo cual ocurrió efectivamente en dicha fecha.

Acordaron las partes que se suscribiría escritura para perfeccionar el contrato de promesa de compraventa el 4 de noviembre de 2014 en la Notaría Primera del Círculo de Yopal a las diez de la mañana, a lo cual ninguna de las partes se hizo presente a suscribir la respectiva escritura pública en la fecha y hora acordada, por acuerdo verbal entre estas, ya que la demandada manifestó que no había conseguido el saldo pendiente y que estaba haciendo una hipoteca para conseguir el dinero.

Como quedó consignado que el valor del inmueble se cancelaría con bienes raíces y dinero efectivo, la compradora entregó al vendedor varios bienes inmuebles en posesión además de los ya referidos, para los que las partes suscribieron diferentes promesas de compraventa que hacen parte del contrato inicial, precisando el valor asignado y la fecha y hora para suscribir las respectivas escrituras públicas de transferencia de inmuebles, así:

Promesa de compraventa del 14 de enero de 2014 donde se prometió la transferencia del derecho de propiedad y posesión sobre el inmueble ubicado en la Calle 30 No. 28-43 apartamento 503 torre 24 y parqueadero 503 del edificio Altos de Manare de esta ciudad, inmueble que contenía hipoteca a favor de Bancolombia que la vendedora se obligó a levantar para antes de la fecha de la escritura.

El bien fue entregado un día antes por parte de la demandada al demandante, según oficio dirigido a la administración del conjunto, el precio del bien se pactó en la suma de \$215.000.000 que serían cancelados así: suma recibida en calidad de permuta por parte de pago del contrato de compraventa correspondiente al inmueble ubicado en la manzana A, casa lote No. 1, en el área rural vereda el Paradero de la ciudad de Yopal Casanare, identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-77991.

En dicho contrato se estableció como cláusula penal el doble del valor del bien, es decir, la suma de \$430.000.000 en caso de incumplimiento por cuenta del vendedor, es decir, la señora FLOR MARINA HERNANDEZ.

Se acordó que la escritura pública se suscribiría el 30 de octubre de 2014 en la Notaría Segunda del Círculo de Yopal, a las 10:00 de la mañana, en donde la vendedora no asistió a suscribir la referida escritura, conforme quedó consignado en el acta No. 28 de la misma fecha, sin que las partes hubieran acordado prorrogar el cumplimiento de las obligaciones del precitado contrato, existiendo incumplimiento de parte de la vendedora, inmueble que en la actualidad permanece afectado con el gravamen hipotecario, debiendo entonces la demandada cancelar al demandante la cláusula penal pactada, al no suscribir la escritura en oportunidad.

El demandante decidió mediante contrato de compraventa vender la posesión que tenía sobre el citado bien inmueble a la señora GRACIELA ANGEL ORTEGA, según consta en la promesa de venta del 1º de abril de 2014, obligándose a suscribir escritura de compraventa el 15 de diciembre de 2014, la cual como no se pudo efectuar, el demandante se verá abocado a cancelar la cláusula penal por incumplimiento que asciende a la suma de \$49.000.000.00, como las demás indemnizaciones que emanen del citado contrato, pues el demandante puso en conocimiento la situación, pero aún así la señora GRACIELA ANGEL asistió a la Notaría y suscribió acta de comparecencia No. 30 del 15 de diciembre de 2014, debiendo la demanda en igual medida cancelar dicha suma de dinero.

El demandante suscribió **promesa de compraventa el 21 de enero de 2014** con la demandada consistente en transferirle a aquel el inmueble ubicado en el núcleo 2, manzana B, lote 18, segunda etapa de Villa Flor de la ciudad de Yopal, con linderos consignados en la escritura pública No. 1545 del 12 de agosto de 2008 de la Notaría Primera de Yopal, con matrícula inmobiliaria No. 470-84030, señalando en la promesa que lo que se prometía vender es un área total de 190.72 metros cuadrados de 22.92 metros por 16 de fondo, entregando la posesión del lote el mismo día en que se suscribió la promesa, estipulando igualmente que la vendedora se obligaba a salir al saneamiento por vicios ocultos, etc

En la cláusula cuarta del referido contrato las partes acordaron que el precio del bien corresponde a la suma de \$115.000.000.00, que serían cancelados así: El comprador pagará a la vendedora para que haga parte del contrato de la casa lote de la vereda el paradero, denominado como manzana A, lote, identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-77991, en donde el valor dado al lote haría parte de pago del contrato citado al inicio de esta demanda.

El precio real del bien objeto de Litis corresponde a la suma de \$232.000.000 que se tomaron como abono al contrato inicial, siendo el metraje total del predio 576 metros cuadrado, mismo que la demandada entregó en posesión al demandante, por lo que dichos aspectos como quedaron consignados en el contrato no corresponden a la realidad, por lo que al pretender corregir la promesa, la demandada siempre acudió a evasivas.

En el mismo contrato se estipuló como arras que el comprador entregará en esa fecha a la vendedora la suma de \$11.500.000.00, debiendo la demandada restituir dichas arras dobladas al demandante en calidad de multa e indemnización, por su incumplimiento en el contrato, sin que existieran arras, porque las partes finiquitaron en valor y entrega el valor del contrato que fue estipulado, debiendo entonces tener en cuenta el valor de \$2232.000.000.00, valor del bien, el cual debería cancelar la parte incumplida a la cumplida doblados, es decir, \$464.000.000.00 suma que debe cancelar la demandada al demandante por incumplimiento del contrato, el cual hace parte del contrato inicialmente referido.

Las partes acordaron que se suscribiría escritura para perfeccionar el referido contrato de promesa de compraventa en el momento en que la secretaría de planeación municipal de Yopal autorizara, sin que la respectiva escritura se hubiere realizado.

En la cláusula décima del contrato se indica que el vendedor se reserva el dominio y la posesión del 100% del inmueble prometido en venta, actuando de mala fe la demandada en el clausulado del contrato.

El demandante decidió mediante contrato de compraventa vender la posesión que detentaba sobre el citado inmueble al señor JOSE PURIFICACION SUAREZ, según promesa de compraventa del 28 de marzo de 2014, según la cual debió realizarse escritura de venta el 15 de diciembre de 2014, la cual como no se pudo realizar, el demandante se verá obligado a cancelar una cláusula por incumplimiento que asciende a la suma de \$10.000.000.00 como las demás indemnizaciones a que hubiere lugar por el incumplimiento, siendo que la situación existente con la señora FLOR HERNANDEZ se puso en conocimiento del comprador, debiendo la demandada cancelar la clausula penal estipulada por las partes en la suma ya indicada.

El demandante suscribió promesa de compraventa de cuota de fecha 15 de mayo de 2014 donde la demandada se comprometía a transferir al demandante y comprador los derechos inmobiliarios y de posesión de dominio y posesión de la cuota parte equivalente a 128 metros cuadrados sobre el lote de terreno ubicado en el núcleo 2, etapa 1, proyecto urbanístico Villa Flor, manzana U, lote 5, que hace parte del terreno de mayor extensión denominado finca Los Sitios vereda la Upanema de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-104257.

La posesión fue entregada en la fecha de suscripción de la promesa de venta y no como se indica en el documento de promesa.

Las partes acordaron en la cláusula quinta del referido contrato que el precio del inmueble sería la suma de \$57.000.000.00, los cuales fueron cancelados un millón de pesos en efectivo a la firma de dicho contrato, un recibo por la suma de \$50.000.000 de fecha 16 de mayo de 2014 y un recibo por la suma de \$6.000.000 de la misma fecha, que se tuvieron como pago del lote prometido en venta y de acuerdo a los recibos conforme a los recibos se tenían como permuta del lote U-5 primera etapa, en parte de pago de la casa de ganahorrar, misma que hace parte del contrato de la casa lote de la vereda el paradero, denominado como Manzana A, lote 1, con matrícula inmobiliaria No. 470-77991 referida en la demanda.

En el referido contrato se estipuló como arras que el comprador entregara en esa fecha a la vendedora, la suma de \$2.000.000, en dinero efectivo, la cual perderá en favor de la promitente vendedora, o ésta se las restituirá dobladas en caso de incumplimiento, por lo que la demandada deberá restituir dichas arras dobladas al demandante como multa o indemnización, teniendo en cuenta el valor de \$57.000.000, valor que debe cancelar la parte incumplida, suma que doblada corresponde a \$114.000.000.

Entre las partes se acordó que se suscribiría escritura para perfeccionar el referido contrato de promesa de compra venta cuando se terminara de cancelar el valor estipulado, pero como dicho valor fue abono al contrato inicial, **la escritura se realizó meses subsiguientes a nombre del demandante** como lo corrobora el certificado de tradición y libertad.

De otro lado, la demandada entregó al señor HUMBERTO CASTAÑEDA el 21 de agosto de 2014 la suma de \$30.000.000.00 en efectivo, para efectos de cancelar la hipoteca que pesaba sobre el bien, lo cual se hizo, suscribiendo un recibo de caja por dicho valor que debe estar en poder de la demandada.

La demandada había alquilado un vehículo de su propiedad marca Toyota Fortuner en el año de 2014 y por el periodo de 5 meses, fijando por dicho concepto la suma de \$22.000.000.00 que también serían abonados al valor del inmueble que aquella estaba adquiriendo, tantas veces referido.

Por tanto, conforme a los diferentes abonos realizados, respecto de los bienes inmuebles relacionados en la cláusula séptima, vehículo de la cláusula tercera, alquiler de vehículo, más los abonos en efectivo, arroja un total de \$837.000.000 que sería la cantidad de dinero recibida por el demandante por la venta del inmueble objeto de Litis, quedando un saldo pendiente de \$263.000.000.00 que dejó de cancelar la demandada para completar el valor acordado.

La parte demandada debe indemnizar los perjuicios causados al demandante, teniendo en cuenta la actividad comercial a la cual se dedica, de la cual devenga ingresos por más de diez millones de pesos mensuales, los cuales no ha podido volver a recibir, por cuenta del incumplimiento de la demandada, cuyos efectos se han visto reflejados en la interrupción de los estudios de sus hijos, recurriendo igualmente a préstamos que no ha podido cancelar y que generan intereses, entre otros, a REINALDO FERNANDEZ DELGADO, LUIS FELIPE PEREZ PRECIADO, FLOR AREVALO, ESTELLA ALFONSO, ABELARDO FERNANDEZ, DAVID PAEZ, ROSARIO CEPEDA MORENO, EFRAIN GUINA, los cuales superan los \$200.000.000 junto con sus intereses.

El inmueble prometido en venta fue adquirido por el demandante a la señora GLADIS MORA RIVERA, el 4 de junio de 2013, según consta en la promesa de compraventa celebrada, adeudándole por ese concepto la suma de \$200.000.000, los cuales no se han podido cancelar por cuanto la demandada adeuda dineros al demandante, señalando como fecha para suscribir la escritura el 15 de diciembre de 2014, la cual no se celebró por el dinero que se debía haber cancelado a la propietaria el mismo día que se debía hacer escritura. En el contrato se estableció como clausula penal la suma de \$65.000.000

La señora GLADIS MORA RIVERA dio poder a MONICA ANDREA ALFONSO para que suscribiera la respectiva escritura en la fecha y hora acordada.

La demandada debe cancelar al demandante la cláusula penal estipulada en el contrato del 4 de junio de 2014, que asciende a la suma de \$65.000.000.00.

Otros perjuicios causados tienen que ver con el abandono de obras civiles que debieron dejarse inconclusas por falta de ingresos, lo que viene acarreado daños y perjuicios que ascienden a \$139.000.000. adeudando a su vez salarios de diferentes trabajadores.

1. PRETENSIONES

Mediante demanda presentada por HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO, a través de apoderado judicial, en calidad de demandante promueve Proceso de RESOLUCION DE CONTRATO contra FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, para que previos los trámites legales se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

Que se declare la Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado el 9 de diciembre de 2013, suscrito entre **HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO** como promitente vendedor y **FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ** como promitente compradora, por incumplimiento de las obligaciones de ésta última, respecto del inmueble ubicado en la casa lote No. 1 Manzana A, área rural vereda El Paradero de esta municipalidad, con matrícula inmobiliaria No. 470-77991.

Que como consecuencia de dicha declaración, se ordene a la demandada a restituir el bien citado en el numeral anterior que le fuera entregado el 15 de diciembre de 2013.

Que se condene a la demandada a indemnizar los perjuicios causados con su incumplimiento, tales como el daño emergente, lucro cesante, daño moral, las cuales se tasaron en el escrito de demanda, teniendo en cuenta además que de dichos ítems debe excluirse las pretensiones que fueron desistidas acorde con el escrito del folio 289 y que fue atendido en decisión que data del 26 de julio de 2017.

De igual manera, se requirió condenar a la demandada a pagar al demandante las costas procesales.

3. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto del 11 de febrero de 2014, se le imprimió el trámite del procedimiento previsto en dicha época por el Código de Procedimiento Civil, y se ordenó correr traslado a la demandada por el término de ley (Folio 100).

La demandada Flor Marina Hernández Rodríguez, se tuvo por notificada por aviso, conforme lo reseña el proveído que data del 12 de octubre de 2016, quien a través de apoderado quien contestó la demanda aceptando como ciertos los hechos 1, 3, 5, 8, 9, 10; oponiéndose a las pretensiones de la parte demandante, pero sin proponer ninguna clase de excepción.

El 27 de noviembre de 2017 se llevó a cabo audiencia de que trata el artículo 101 del C.P.C., donde además se declaró fracasada la etapa conciliatoria por inasistencia de la parte demandada, a quien se le concedió el término de 3 días para justificar su no comparecencia; se declaró fracasada la conciliación, no se vislumbró causal de nulidad que afectara la actuación en todo o en parte y se procedió a fijar el litigio.

En auto del 12 de abril de 2018 se decretaron las pruebas deprecadas por las partes y se señaló fecha para que tuviera lugar la audiencia de instrucción y juzgamiento, en dicho diligenciamiento se practicaron las pruebas deprecadas por las partes, se ordenó prueba pericial de oficio y una vez surtida la contradicción de la misma, se indicó el sentido del fallo que escrituralmente mediante la presente decisión se da a conocer a los extremos del litigio.

CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Comprenden aquellos requisitos indispensables, sin los cuales no procede resolver sobre el fondo del asunto, se refieren a la demanda en forma y a la capacidad para ser parte, cuya deficiencia tendría que corregirse aun oficiosamente por el Juez haciendo uso de los poderes y con los elementos que la Ley le otorga.

En nuestro caso la demanda cumple con las exigencias formales y las partes cuentan con la necesaria capacidad para ser parte, lo que se acredita con la presentación del poder, así como en sus actuaciones en desarrollo del proceso. No observando causal de nulidad que pudiera invalidar la actuación, en todo o en parte, corresponde proferir la sentencia, de acuerdo con las apreciaciones jurídicas y probatorias.

2.- De la legitimación

La causa como presupuesto formal es el presupuesto axiológico de la pretensión; quiere decir, que frente al debate de la relación jurídico-procesal, la legitimación en la causa es la manifestación que hace el demandante cuando éste considera que le asiste la titularidad del derecho, de cara a un demandado que es la persona encargada de cumplir con el mismo, acorde a su sentir.

Atendiendo el concepto de partes en el proceso y la manera en la que estas intervienen dentro del mismo, la legitimación se clasifica en dos grupos: Activa y pasiva: la primera se presenta cuando el demandante es el autorizado por la Ley para perseguir judicialmente el derecho; la segunda, cuando el demandado es la persona contra quien se puede hacer valer el derecho. Además se clasifica en principal y secundaria: la primera, se predica de los sujetos de la pretensión que están legitimados sin condicionamientos ni limitaciones; la secundaria, hace referencia a aquellos sujetos que aunque no se ven afectados directamente por la decisión que pone fin al proceso, están autorizados por la Ley para intervenir en el mismo con ciertas limitaciones.

2.1. Legitimación por activa

La legitimación en la causa resolutoria contractual se encabeza en el contratante que cumpla con sus obligaciones o se allane a cumplir en el tiempo y modo convenidos, sus herederos y legatarios, los cesionarios y por último, el acreedor subrogado, condición que alega la demandante y que se determinará al momento del estudio de los presupuestos axiológicos de la acción.

2.2 Legitimación por Pasiva

Así las cosas, procede el Despacho a analizar la *legitimación en la causa por pasiva*. En el presente esa legitimación en principio aparece acreditada por tratarse la demandada Flor Marina Hernández Rodríguez del otro de los contratantes del acuerdo celebrado y del cual se reclama su resolución mediante la presente acción, y referimos que se adopta dicha conclusión en principio, por cuanto se requiere demostrar para su prosperidad que dicha demandada incumplió con su parte en el convenio, aspecto que guarda estrecha relación con los presupuestos de la acción, por lo cual su acreditación será de observarse a continuación dentro del presente proveído.

3. Lo pretendido

Se pretende obtener la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO y FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ el día 9 de diciembre de 2013, respecto del inmueble casa Lote ubicado en el área rural vereda el paradero del municipio de Yopal con área de 2.439.25 M2 el cual cuenta con matrícula inmobiliaria No. 470-77991 de la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Yopal, cuyos linderos se encuentran consignados en el precitado documento visible a folio 23 y siguientes del expediente, con indemnización de perjuicios a favor de la parte vendedora, por el incumplimiento de la compradora Flor Marina Hernández Rodríguez, de quien se aduce no canceló en la fecha señalada la suma de \$150.000.000, ni estuvo presta a suscribir la escritura de transferencia.

4. De la acción resolutoria contractual y sus presupuestos

A voces del artículo 1602 del Código Civil, "...Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes..." y que, por tanto, mientras el acuerdo no sea invalidado por causas legales o por la mutua voluntad de los contratantes (parte final de la misma norma), se impone para ellos el deber de cumplirlo, lo que deberán hacer de buena fe, quedando obligados no sólo a lo que reza el contrato sino también a todas las prestaciones que emanan de la naturaleza de la obligación o que la ley declare como pertenecientes a ella (art. 1603 ib.)

A su turno, el artículo 1546 del estatuto sustancial civil consagra el siguiente principio: "...En los contratos bilaterales va envuelta la **condición resolutoria** en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado..." y como consecuencia de ella, se previó que el contratante cumplido podría "...pedir a su arbitrio, o **la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios...**", pero teniendo en cuenta la premisa contemplada en el artículo 1609 de la obra en cita que dice: "...En los contratos bilaterales **ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte**, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos...", debiéndose tener presente que los contratos bilaterales son aquellos en que "...las partes se obligan recíprocamente..." (art. 1496 ibídem).

En armonía de lo expuesto debe tenerse presente que el artículo 1608 ejusdem, enseña que cuando el deudor de una obligación está en mora de ella previendo: "...Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora...", o "...Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla..." y "...En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor...". Por tanto, han quedado delimitados los supuestos en que debe entenderse incumplido el contrato por parte de alguno de los contratantes.

Del análisis del artículo 1546 y 1609 del Código Civil, se puede concluir que para la viabilidad y procedencia de la ACCION RESOLUTORIA se requiere tres condiciones que también han sido desarrolladas por la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, a saber:

- **Existencia de un contrato bilateral válidamente celebrado.**
- **Que el demandante, por su parte, se haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones a su cargo en la forma y tiempo debidos.¹**
- **El incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el contrato (realización condición resolutoria tácita).**

Entonces, procederemos al estudio de cada uno de los elementos axiológicos de la acción instaurada, de cuya existencia se determina la resolución del contrato prometido, junto con las implicaciones que genere dicha declaración.

5. Existencia de un contrato bilateral válidamente celebrado.

En tratándose de la promesa de contratar, el art. 89 de la ley 153 de 1887 que subrogó el artículo 1611 del Código Civil, establece que un contrato de dicha índole no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- Que la promesa conste por escrito.
- Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el art. 1511 (sic) del código civil.
- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Se aportó junto a la demanda como prueba el contrato de promesa de compraventa objeto de resolución, suscrito entre las partes el 9 de diciembre de 2013, documento en el que efectivamente aparece HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO, como promitente vendedor, y FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, como promitente compradora, respecto del inmueble casa lote No. 1 de la manzana A, ubicado en el área rural vereda el paradero del municipio de Yopal, con área de 2.439.25 M2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-77991 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, comprendido por los linderos consignados en la demanda. (Folios 23 y ss).

Ese documento ofrece plena prueba del contrato de promesa celebrado, por cuanto ninguna de las partes lo tachó de falso, máxime que la demandada al contestar los hechos de la demanda acepta expresamente su celebración (Folio 240 contestación al hecho 1).

¹ H. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de agosto 12 de 1974.

Revisado detenidamente el contenido de la promesa de venta, el Despacho llega a la conclusión que reúne todos los requisitos del Artículo 89 de la ley 153 de 1887. En efecto, se hizo constar por escrito, las contratantes eran capaces para obligarse, se determinó el contrato prometido, es decir, la compraventa de un inmueble, acordándose y determinándose el precio y la cosa sobre la cual recaía, se estableció el plazo en el cual se habría de celebrar el convenio prometido, cual fue las 10:00 a. m. del día 4 de noviembre de 2014 en la Notaría Primera de Yopal (Folio 24).

Por consiguiente, el primer presupuesto de la acción resolutoria se encuentra presente.

6. Incumplimiento contrato por la demandada.

Se alega en la demanda que en la promesa se pactó el pago del precio de la compraventa prometida por valor de \$1.100.000.000.00., los cuales serían cancelados según el texto de lo acordado, en una cuota inicial de \$150.000.000 pagaderos el 10 de febrero de 2014, y el valor restante con diferentes formas de pago, como con bienes raíces y dinero efectivo.

En el hecho 4º de la demanda se afirma como causal de resolución que la demandada no canceló la suma en dinero correspondiente a los \$150.000.000 pagaderos el 10 de febrero de 2014, aceptando luego que se hicieron varios pagos, pero en efectivo solo de la suma de \$5.000.000 (hecho 5 de la demanda) y otros pagos por otros conceptos diferentes al recibo de dinero, tales como las transferencias de inmuebles, alquiler de vehículo etc.

De manera, que correspondía a la demandada demostrar el hecho contrario o positivo, es decir, el pago de la suma pactada de \$150.000.000 en la oportunidad establecida, el 10 de febrero de 2014, a lo cual la demandada no se allanó.

En efecto, la demandada al contestar este puntual hecho de la demanda refirió que la atestación de la parte demandante resulta ser falsa, por cuanto dicha suma de dinero si se canceló con la entrega de cinco lotes en el sector de cubarito, claro, la parte demandante acepta haber recibido esos inmuebles como parte de pago, pero no puntualmente como aceptación de la suma en mención, porque frente a la misma, en forma contrario fue insistente en que no fue pagada.

Lo cierto es, que lo consignado en el documento de promesa de venta como pago a realizar el 10 de febrero de 2014, corresponde a la suma de \$150.000.000, sin que se estableciera que dicha obligación se pudiera cancelar en forma alternativa con otra forma de pago, como sí ocurrió con el resto o saldo del precio, el cual por el contrario se estipuló podía cubrirse con este tipo de transferencias, luego entonces, la única forma de acreditar el cumplimiento de esa carga, era precisamente demostrando la cancelación de esa suma de dinero efectiva en la oportunidad fijada, lo cual no ocurrió, o por lo menos así no se demostró.

Por el contrario, cabe recordar que a la demandada se le impuso sanción de presunción de certeza sobre los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en el cuestionario escrito adosado para el efecto por el demandante, correspondiendo la primera pregunta aceptada por el despacho a aquella que da por cierto que la demandada FLOR MARINA HERNANDEZ no cumplió con la cuota inicial del contrato pactada en la suma de \$150.000.000 a que hemos hecho mención en diferentes oportunidades, presunción que si bien admite prueba en contrario, la misma no arribó al diligenciamiento.

En consecuencia, al no haberse cancelado la cuota pactada inicialmente en la forma y tiempo convenido dentro del contrato de promesa de compraventa, pues la demandada Flor Marina Hernández Rodríguez no se allanó a aportar prueba demostrativa de la situación contraria, claro que aparece debida y plenamente acreditado el segundo presupuesto de la acción resolutoria.

6. Cumplimiento del contrato por parte de los demandantes o prueba de haber estado allanado a cumplir.

La parte demandante afirmó en la demanda que entregó el inmueble objeto de la promesa cuya resolución se pide a la promitente compradora desde el 15 de diciembre de 2013 (Folio 3, hecho No. 5), hecho sobre el cual la parte demandada aceptó su veracidad sin ningún tipo de condicionamiento (Folio 240 contestación al hecho 5).

Finalmente, en lo atinente a la comparecencia a la notaría a suscribir la escritura de venta, siendo esta la restante obligación en cabeza de la demandante, tenemos en cuenta que la parte demandada incumplió su obligación primigenia y anterior a la obligación de suscribir escritura por las partes, pues, claro resulta que el pago insatisfecho debía acreditarse para el 10 de febrero de 2014, pactándose la suscripción de la escritura para una fecha posterior, cuando ya el incumplimiento por parte de la demandada resultaba más que evidente.

De modo que, siendo claro el incumplimiento inicial de la parte demandada en sus obligaciones sucesivas, no era menester para reclamar la resolución contractual acreditar el cumplimiento de las obligaciones de la demandante que eran posteriores, o de ser el caso el allanamiento a cumplirlas, pues en este preciso caso, el incumplimiento de la demanda data o inicia a causarse desde la fecha ya estipulada, fecha en que se debía pagar la primera cuota, lo cual no se cumplió, en estos mismos términos se ha pronunciado la Honorable Corte Suprema de Justicia al reseñar:

*"Según lo ha entendido la jurisprudencia de la Corte, "la legitimación para impetrar la resolución o el cumplimiento del contrato por uno de los contratantes, supone necesariamente el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o el allanarse a cumplirlas". (G.J. t. CCXXXIV, 1995, pág. 688). Con todo, conforme lo expresa la Corporación en esta misma sentencia, invocando como fuente la sentencia de 29 de noviembre de 1978, G.J. t. CLVIII, pág. 299, conforme al art. 1609 del C. Civil, "En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacerse previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, **pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad**". (...)*

Resumiendo se concluye:

Si las obligaciones recíprocas son sucesivas, atendido este orden cronológico el contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante." (CSJ SC, 4 sep. 2000, rad. 5420; reiterada CSJ SC9680-2015).

De tal suerte que la parte actora no estaba compelida a cumplir o allanarse a cumplir con sus cargas posteriores al cumplimiento de las obligaciones de la demandada, cuando aquellas eran anteriores y fueron insatisfechas por aquella.

Colofón de lo anterior, se encuentran satisfechas las exigencias para el éxito de las pretensiones invocadas en la demanda, procediendo entonces a agotar los temas restantes con fuente en la prosperidad de la acción, máxime que la parte demandada no propuso excepciones de mérito.

7. Las restituciones Mutuas

Predica el artículo 1546 del código Civil Colombiano: "...En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de cumplirse por uno de los contratantes lo pactado..."

Ante la inminente prosperidad de las pretensiones de la demanda, paso seguido se deben devolver las cosas a su estado anterior, procediendo a realizar las denominadas restituciones mutuas, claro está con la determinación de los restantes perjuicios que se hubieren causado.

Consecuencia de la declaratoria de la resolución del contrato en el presente fallo las cosas deben volver al estado en que se encontraban previamente a la celebración del contrato. Sobre este tópico ha sostenido la Honorable Corte Suprema de Justicia:

“...Dicho de otras palabras, así como la resolución tiene de suyo un efecto directo e inextinguible que no es otro distinto al de hacer cesar a situación jurídica concreta creada entre las partes a raíz de la celebración del contrato incumplido, esa medida también puede traer aparejada secuelas de otra clase que se producen en aquellos supuestos, en realidad de muy común ocurrencia en que no tratándose de negocios de ejecución continuada o “trato sucesivo”, se han verificado de antemano actos de cumplimiento por una de las partes o por ambas, toda vez que si en tales casos la resolución se limitara a la disolución “ex nunc” del vínculo contractual, se abriría paso injustificados enriquecimientos que el ordenamiento positivo se cuida de no prohiar aun a desgana de los eventuales perjudicados. De aquí, pues que para hacerle frente a los riesgos de este linaje, a través de un buen número de disposiciones de las que es significativo ejemplo del artículo 1544 del Código civil, ese ordenamiento recurre al sistema consistente en imprimirle alcance retroactivo al efecto resolutorio retroacción que por el ministerio de la ley – se repite determina el surgimiento de obligaciones restitutorias a cargo de las partes que recibieron las respectivas prestaciones, todo ello en el entendido que por este medio al igual que su fuente constituida por el negocio objeto de resolución, se aniquila la relación misma que de él emerge y, por ende, sin desconocer realidades fácticas ya consumadas, debe procurarse regresar al “statu quo antes” es decir, a un estado de cosas tal que queden eliminadas en lo posible, o contrarrestadas para mejor expresarlo, las consecuencias jurídicas y económicas que esas realidades llegare a suscitar, tarea esta última que por supuesto los jueces les compete adelantar inclusive de oficio pues al tenor de cuanto acaba de indicarse, las obligaciones restitutorias aludidas son por voluntad de la ley efectos inseparables de la resolución que se toman por base la extinción retroactiva del contrato y que en ese concepto “ipso facto” constituyen objeto de respectivo proceso...” (C. S. J. Cas. Civil. Sentencia del 15 de junio de 1993, Expediente No. 3563 M. P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss).

- **Restitución del Precio:**

Dispone el artículo 1932 del Código Civil: “...La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigir las dobladas, y además para que se restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se hubiera pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada...”.

Admite la parte demandante en el escrito de demanda que la demandada canceló diferentes sumas de dinero de la siguiente manera:

- Con la entrega de cinco lotes ubicados en el barrio cubarrito de Yopal avaluados en la suma de **\$150.000.000.00**, debidamente transferidos al demandante con posterioridad.
- Entrega del vehículo Toyota fortuner de placas CQZ-666 por cuantía de **\$126.000.000.00**, cuya transferencia se hizo a quien designó el demandante.
- Entrega en efectivo de **\$5.000.000.00**
- Dinero recibido para cancelar la hipoteca que pesaba sobre el bien y que se dice hizo parte del pago del bien que estaba adquiriendo aquella en cuantía de **\$30.000.000.00**
- Suma recibida por concepto de alquiler de vehículo por cinco meses del año 2014, en cuantía de **\$22.000.000.00**

Refiere igualmente el actor en la demanda, que la demandada conforme con lo acordado en la promesa de venta sobre transferencias en bienes raíces, entregó al actor diferentes inmuebles en posesión, respecto de los cuales se celebraron varias promesas de compraventa, que se señala hacen parte del contrato inicial, respecto de los siguientes bienes y valores:

- Promesa de venta del **14 de enero de 2014** sobre el lote de terreno junto con la construcción ubicado en la Calle 30 No. 28-46 apartamento 503, Torre 24 y parqueadero 503 del edificio Altos de manare de esta ciudad, por la suma de 215.000.000.00, suma que sería recibida por concepto de permuta por parte de pago del contrato de compraventa objeto de resolución.
- Promesa de venta del **21 de enero de 2014** sobre el lote de terreno ubicado en el núcleo 2, manzana B, lote 18, segunda etapa de Villa Flor de la ciudad de Yopal, por la suma de **115.000.000.00**, pago que haría parte del contrato en cuestión.

- Promesa de venta del **15 de mayo de 2014** sobre la cuota parte equivalente a 128 metros cuadrados sobre el lote de terreno ubicado en el núcleo 2, etapa 1, proyecto urbanístico Villa Flor, manzana U, lote 5, que hace parte del terreno de mayor extensión denominado finca Los Sitios vereda la Upanema, por la suma de **\$57.000.000.00**, pagados un millo de pesos en efectivo y la suma restante en dos recibos que en igual medida se tuvieron como parte del pago respecto del negocio objeto de resolución.

Las pruebas recaudadas dan cuenta de la veracidad de dichas atestaciones, negociaciones donde el demandante en efecto, en especie declaró haber recibido los dineros a que hizo mención en la demanda, claro, excepto de la negociación del inmueble que corresponde a la promesa de venta frente al bien Calle 30 No. 28-46 apartamento 503, Torre 24 y parqueadero 503 del edificio Altos de manare de esta ciudad, como quiera que los testigos dieron cuenta que el inmueble fue devuelto a la demandada cuando se estableció que la negociación no se concretó, así lo indicó LUIS FELIPE PEREZ, refiriendo que FLOR volvió y cogió dicho bien, LUIS RIKELME SIERRA dio cuenta que el señor HUMBERTO volvió y le entregó el apartamento a la demandada, asunto que en igual medida IVES CASTAÑEDA hijo del demandante ratificó, al reiterar que su señor padre tomó la decisión de devolver el apartamento a la señora FLOR MARINA.

Lo anterior, nos permite entrever entonces, que los dineros realmente recibidos por pagos en efectivo y valores reconocidos mediante transferencias de inmuebles, conforme a los valores acordados para aquellos, sumados a las restantes negociaciones, ascienden a la suma de **\$505.000.000.00** suma que entonces deberá restituir el demandante a la demandada FLOR MARINA HERNANDEZ RODRIGUEZ.

Claro está, esa suma merece ser actualizada, aplicando la fórmula que al respecto ha establecido la jurisprudencia, es decir, suma a actualizar por el IPC actual sobre el IPC pasado, y como quiera que en su mayoría estas negociaciones se surtieron hasta el mes de mayo de 2014, ese valor se actualizará desde esa época a la fecha actual, para un total actualizado de SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE **\$653.347.234.00** a la cual se condenará a la parte demandante cancelar a la demandada dentro del término que se establezca en la parte resolutive de esta sentencia.

- **Restitución del inmueble:**

Conforme lo decantó el cardumen probatorio, la entrega del inmueble se surtió debidamente por la parte demandante a favor de la demandada y estando el inmueble predeterminado en poder de ésta, está obligada a restituirlo al contratante cumplido, lo cual deberá hacerse en el término que se indicará en la parte resolutive de esta sentencia. El inmueble objeto de restitución es el identificado en la demanda por sus linderos y características, y en el estado en que fuera recibido por la promitente compradora, identidad que se ratificó en el dictamen pericial rendido en igual medida.

- **Pérdida de especies o su deterioro:**

Considerando que la demandada FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ es poseedora de buena fe, al tenor de lo dispuesto en el artículo 963 del Código Civil, no es responsable de los deterioros, sino en cuanto se hubiere aprovechado de ellos. Sin embargo, sobre este punto ha de decirse que en el proceso no existe prueba alguna de que el inmueble objeto de restitución haya sufrido deterioro alguno atribuible a aquella.

- **De los Frutos.**

Según el artículo 1544 del Código Civil en las restituciones mutuas que hayan de hacerse por virtud de la declaratoria de resolución, se les debe dar el carácter retroactivo.

Partimos de la base de que los frutos se dividen en civiles y naturales, correspondiendo los primeros a las pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y a intereses de capitales exigibles; los segundos, aluden a los que da la naturaleza ayudada o no de la industria humana.

En este caso, se determina que hay lugar a ellos, los de carácter civil, pues nos encontramos frente a un inmueble casa lote No. 1 de la manzana A, ubicado en el área rural vereda el paradero del municipio de Yopal, con área de 2.439.25 M2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-77991 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal -. No cabe duda que la promitente compradora entró en posesión del inmueble de buena fe, pues justamente por virtud del contrato celebrado recibió aquel voluntariamente de manos del promitente vendedor, como se demostró en apartes anteriores.

Por tratarse de poseedora de buena fe, corresponde a la demandada restituir los frutos percibidos a partir de la contestación de la demanda (**agosto de 2016**), conforme el inciso 3º. Del Art. 964 del Código Civil, aplicable por analogía a este caso. En efecto, el artículo 964 del Código Civil establece:

“... El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad teniendo la cosa en su poder.

Si no existen frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se consideraran como no existentes los que haya deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.... (Subrayado por el Juzgado).

Ahora bien, teniendo en cuenta el dictamen pericial decretado de oficio (Folios 390), el cual fue debidamente controvertido y reúne las condiciones descrita en el artículo 226 del Código General del Proceso, los frutos que hubiere podido percibir el demandante con mediana inteligencia si el inmueble objeto de la demanda hubiere en su poder fueron debidamente tasados.

Se obtiene dicho rubro tomando como base el valor de los frutos tasados mensualmente en la Pericia para los años 2016 y siguientes (Folio 401), de la siguiente manera:

Año 2016	\$3.064.039.00	5 meses	\$15.320.195.00
Año 2017	\$3.240.222.00	12 meses	\$38.882.664.00
Año 2018	\$3.372.747.00	12 meses	\$40.472.964.00
Año 2019	\$3.480.000.00	12 meses	\$41.760.000.00

Para el año 2020 y siguientes tomamos la suma del año inmediatamente anterior y el aumentamos el IPC del año precedente, lo cual nos arroja las siguientes sumas mensuales:

Año 2020	\$3.612.240.00	12 meses	\$43.346.880.00
Año 2021	\$3.654.141.00	29 días	\$3.532.336.00

Entonces, los frutos ascienden a la fecha de emisión de la presente sentencia a la suma de **\$183.315.039.00**, más los futuros que se sigan causando con posterioridad a la fecha de esta sentencia hasta que se verifique la entrega del bien a la parte demandante, en la cuantía indicada, aumentada en el IPC del año anterior para los años subsiguientes a 2021.

- **Expensas**

El art. 965 del C. C., establece que el poseedor vencido tiene derecho que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas allí señaladas.

Sin embargo, no es necesario ahondar en este punto, toda vez que al proceso no se probó que la demandada hubiera hecho gasto alguno en beneficio del inmueble que deberán restituir, ni

menos obra al expediente valoración alguna sobre dicho tópico, que permitiese determinar condenas por concepto de expensas.

- **Mejoras**

En cuanto a este tema al decir del art. 966 del C.C., el poseedor de buena fe vencido, tiene así mismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles.

Debemos considerar por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa, según enseña el Ordenamiento Sustantivo, aspecto sobre el cual en común con los anteriores, dentro del Dictamen Pericial se informa que en el inmueble a restituir la demandada construyó la escalera interna que se encuentra en el primer piso de la construcción, avaluada pericialmente en la suma de **\$8.000.000.00** suma que efectivamente será reconocida entonces en favor de la demandada FLOR MARINA HERNANDEZ y que debe ser cancelada en la oportunidad que indicaremos a continuación.

8. Indemnización Perjuicios.

Recordemos entonces, que conforme al artículo 1546 del estatuto sustancial civil el contratante cumplido puede reclamar el cumplimiento del contrato o su resolución como es el caso que nos ocupa, aparejada dicha reclamación con la consecuente indemnización de perjuicios, al señalar: "...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**..."

Para que un daño sea indemnizable debe reunir las siguientes características: a) ser cierto; b) ser personal; y c) afectar un beneficio lícito.

Para que el daño sea cierto, requiere la prueba evidente que la acción lesiva del agente ha producido o producirá una disminución patrimonial o moral al actor; debiéndose acreditar a su vez: 1) La causa: 2) El nexo causal y 3) la existencia y cuantía.

Frente a la causa, debe probarse fehacientemente el fenómeno que lo genera (hecho, conducta activa u omisiva). En relación al nexo causal, debe demostrarse en forma clara que el fenómeno generador ha desatado la cadena causal que originó los efectos nocivos. Su existencia hace referencia a la demostración de que la víctima ha sufrido un perjuicio o menoscabo, debido a la acción u omisión lesiva del demandado.

La circunstancia de que el daño sea personal, hace relación a que quien sufrió el perjuicio sea la persona que reclame su indemnización.

La característica de afectación de un beneficio lícito, se refiere a que el beneficio moral o económico que se ve disminuido o suprimido debe estar protegido por el orden jurídico.

En cuanto a la determinación de la magnitud o intensidad y clase de perjuicios indemnizables, tenemos que se dividen así: 1) Patrimoniales y 2) extrapatrimoniales. Los primeros se subdividen en :a) Daño emergente y b) lucro cesante; los segundos, a su vez, se clasifican en daño moral subjetivo y perjuicio fisiológico. Algunos tratadistas incluyen los denominados "morales objetivados", los que se consideran más bien daños patrimoniales derivados del daño moral subjetivo.

El daño emergente a su turno se subdivide en: pasado y futuro. Igualmente, el daño moral comprende: a) Los perjuicios que afectan los sentimientos íntimos de la víctima y b) Los provenientes del dolor físico producidos por la lesión.

Los perjuicios patrimoniales están establecidos en el artículo 1613 del Código Civil y comprenden, como ya se anotó en párrafo anterior, el daño emergente y el lucro cesante. Se entiende por daño emergente, según las voces del artículo 1614 ibídem, como el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse

cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento. Pero en todo caso se ha entendido, en general, que existe daño emergente cuando un bien económico sale del patrimonio de la víctima. Por ejemplo, cuando se afronta la situación de gastos que hizo la víctima o las obligaciones que contrajo, por motivo del hecho o la omisión dañina, toda vez que esos desembolsos salen de su patrimonio.

En lo relativo al lucro cesante, tenemos que éste comprende la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia o demora su cumplimiento (art. 1614 del C. Civil.). También hay lucro cesante cuando un bien económico que debía ingresar al patrimonio del afectado no ingresa, igualmente, ocurre cuando existe supresión de todo tipo de beneficio o provecho que deja de obtener la víctima.

El lucro cesante también se subdivide en: 1) pasado o consolidado, que comprende el lapso transcurrido entre la fecha del accidente y la del fallo; 2) Futuro, que corresponde al generado con posterioridad a la sentencia.

Cuando se pida un lucro cesante por daño directo (perjuicio sufrido por la propia víctima), debe demostrarse cuales serían las ganancias dejada de obtener por la víctima carga probatoria ante cuyo incumplimiento trae como consecuencia que el fallador se abstenga de imponer condena alguna por el concepto tratado.

Establecida entonces dentro de este proceso, la responsabilidad civil que contractualmente recae en la demandada, entraremos a examinar los perjuicios reclamados y su demostración.

Pues bien, en principio, la parte demandante reclama por concepto de DAÑO EMERGENTE PRESENTE Y FUTURO las sumas de \$65.000.000, \$39.000.000.00 y \$130.000.000.00, por conceptos de contrato de obra, contrato de obra a todo costo y contra de compraventa celebrados con la señora GLADYS MORA RIVERA, sustentando dicha tesis en que se trata de las sumas de dinero que deberá cancelar el demandante por incumplimiento de los contratos celebrados con dicha persona bajo el concepto de cláusula penal.

Para el efecto, a folio 46 del expediente se arrimó copia autenticada del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble celebrado entre GLADYS MORA RIVERA como vendedora y el señor HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO como comprador respecto del inmueble allí descrito con matrícula inmobiliaria No. -470-77991, mismo que ocupa la atención del juzgado en esta oportunidad, donde en efecto se pactó como cláusula penal la suma de \$65.000.000.00.

En igual medida al proceso arribó la documental denominada CONTRATO DE CONSTRUCCION DE LA CASA DE LA FINCA EL GUAIMARO, suscrito entre las mismas partes y relacionado efectivamente con la construcción de una casa que haría el aquí demandante en favor de la señora MORA RIVERA, en el cual se estableció una cláusula penal que asciende al 30% del valor del contrato, es decir, a la suma de \$39.000.000.00, reclamando igualmente las clausulas penales por incumplimiento de las negociaciones del apartamento 503 y parqueadero del edificio Altos de Manare y lote de terreno nucleo, manzana B, bloque 18 del barrio Villa Flor.

De entrada advierte el despacho que las documentales arrimadas no son suficientes para demostrar el perjuicio que hubiere sufrido el demandante, mírese que desde la misma formulación de la pretensión el demandante parte de la base que el señor CASTAÑEDA HURTADO se verá avocado a cancelar las sumas de dinero en mención por incumplimiento de esos contratos, es decir, en pocas palabras, se trata de un hipotético, el perjuicio no es real, ni actual, no aparece plenamente demostrado dentro del expediente, máxime que si bien las pruebas testimoniales recaudadas indican que el demandante fruto del incumplimiento de la demandada entró en crisis económica, ello no es indicativo y no existe prueba fehaciente que ligue estrechamente dicho incumplimiento, con fuente en la destaneción del pacto contractual con el demandante por parte de la demandada, por esta razón la pretensión en ese sentido será denegada.

De otro lado, frente a las cláusulas penales por supuesto incumplimiento de los contratos o negociaciones del apartamento del conjunto Altos de Manare y lote 18 de la manzana B del núcleo 2 de Villa Flor, debe poner de presente el despacho que su reclamación no deviene procedente en este espacio procesal, porque si bien dichas negociaciones fueron reseñadas a lo largo de este proceso, lo cierto es que, como contrataciones o promesas de contrato autónomas, deben discutirse en un espacio procesal diferente al aquí seguido, pues mírese que en la demanda se reclama la resolución contractual de un negocio diferente a los reseñados, entonces, es en otra actuación procesal donde se debe verificar la existencia, validez y cumplimiento de esos precontratos que, entre otras cosas aquí se dijo ya se perfeccionaron, siendo ese mismo escenario el propicio para la reclamación de los perjuicios que se hubieren irrogado.

Igual suerte sufre la pretensión por LUCRO CESANTE, reclamación basada en los ingresos que el demandante dejó de percibir en promedio de \$15.000.000.00 y que se tasaron en un total de \$60.000.000, ello por cuanto dicha pretensión se quedó en su formulación, ninguna prueba arribó al proceso para determinar a ciencia cierta cuáles eran los ingresos del demandante mensuales y que nos permitiera establecer con nitidez que en verdad esa pérdida económica tuvo fuente directa en el incumplimiento del contrato que aquí se resuelve.

Finalmente, frente al DAÑO MORAL, tenemos que en la demanda se solicitó en favor del señor HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO, la suma de 2.500 salarios mínimos mensuales legales.

Frente a la forma de cuantificación del daño moral y por reiteración de jurisprudencia, la Corte Suprema de Justicia ha dicho que aquel corresponde al arbitrium judicis orientado a fijar el quantum en dinero del resarcimiento del perjuicio moral, por lo tanto, se tendrán en cuenta, además de las orientaciones jurisprudenciales, las circunstancias del caso.

Partimos entonces de la base que dentro del devenir procesal la prueba testimonial dio cuenta del deterioro emocional del demandante sufrido como consecuencia del incumplimiento de la demandada respecto del contrato o precontrato que con esta decisión se resuelve, generándose en el señor CASTAÑEDA un estado de desasosiego asociado a la crisis económica que debió afrontar, así lo indicó LUIS FELIPE PEREZ a los minutos 41:57 y ss y 42:53 y ss de la audiencia celebrada en los términos del artículo 373 del C.G.P y lo ratificaron el testigo LUIS RIQUELME SIERRA, minuto 1:00:00 y ss de la misma audiencia y el hijo del actor IVES CASTAÑEDA MILLAN al minuto 1:24:00 y ss

Por manera que, estando probado debidamente el perjuicio moral sufrido por el actor, bajo los parámetros existentes y conforme al buen criterio de razonabilidad, conforme a la situación en la que se vio envuelto el demandante y que ya referimos en precedencia, merece ser indemnizada bajo el criterio de daño moral, el cual se tasa en la suma de 22 SMLMV para el demandante afectado, que corresponden para la fecha de esta sentencia a la suma de **\$19.987.572.00**.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARASE resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 9 de diciembre de 2013 entre HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO, como promitente vendedor, y FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, como promitente compradora, respecto del inmueble casa lote No. 1 de la manzana A, ubicado en el área rural vereda el paradero del municipio de Yopal, con área de 2.439.25 M2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-77991 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, cuyos linderos y demás características se encuentran consignadas en el contrato promesa de compraventa adosado a la demanda.

SEGUNDO: ORDENASE a favor del demandante HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO, y a cargo de la demandada FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, la **RESTITUCIÓN** del inmueble objeto del contrato resuelto y descrito en la demanda de la siguiente manera: “Casa lote No. 1, de la manzana A, ubicada en el área rural, vereda El Paradero del municipio de Yopal Casanare, , con un área de 2439.25 M2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-77991 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, comprendido dentro de los siguientes linderos: Oriente: en 47.76 mts lineales colinda con el predio No. 3; Occidente: 47.79 mts lineales colinda con vía

interna o callejuela; Norte: en 50.96 Mts lineales, con una urbanización Villa Docente; por el Sur: en 50.86 mts lineales, cierra colindando con el predio No. 2." quien deberá hacerlo dentro del término de seis (6) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, so pena de que se haga mediante diligencia de entrega.

TERCERO: **CONDENASE** Al demandante HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO pagar a la demandada FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, la suma de **\$8.000.000.00** por concepto de MEJORAS UTILES implantadas por aquella en el predio objeto de resolución contractual, lo cual deberá cumplirse dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

CUARTO: **CONDENASE** a la demandada FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ a pagar al demandante HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO, la suma de **\$183.315.039.00** por concepto de frutos causados del periodo comprendido entre el mes de agosto de 2016 a la fecha de emisión de la presente sentencia, suma que deberá cancelar dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo y a la suma de \$3.654.141.00. mensuales a partir del día siguiente a la fecha del presente fallo y hasta cuando se realice la entrega material del inmueble objeto del contrato resuelto a favor de la actora, por concepto de frutos futuros que pudieran percibirse, aumentados en el IPC del año anterior para las anualidades posteriores al año 2021.

QUINTO: **CONDENASE** al demandante HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO a pagar a la demandada FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, la suma de **\$653.347.234.00**, por concepto de devolución de parte del precio pagado por ésta última al demandante, la cual se encuentra debidamente actualizada a la fecha, valor que deberá restituirse dentro del término de (6) seis días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

SEXTO: **CONDENASE** a la demandada FLOR MARINA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ a pagar al demandante HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO, la suma de **\$19.987.572.00** por concepto de DAÑO MORAL, conforme con la tasación que sobre el mismo se hiciera en el cuerpo de esta sentencia, lo cual deberá cumplirse dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

SEPTIMO: **AUTORIZASE** a las partes para que hagan las compensaciones a que haya lugar.

OCTAVO: **DENIEGANSE** las demás pretensiones contenidas en la demanda, conforme con lo considerado.

OCTAVO: **CONDENASE** en costas del proceso a la parte demandada. Tásense por secretaria, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$14.960.000.00

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAVIER ARTURO ROCHA VÁSQUEZ
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notificó por anotación en el **ESTADO No. 03 fijado el 1º de febrero de 2021**, a las SIETE de la mañana (7 a. m.)

DIANA MILENA JARRO RODAS
Secretaria

Firmado Por:

JAVIER ARTURO ROCHA VASQUEZ

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE YOPAL-CASANARE

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: **cd72f09429d52d60be7236876828c76ac733d666bee6c4984151d142eccb1c6b**
Documento generado en 29/01/2021 06:12:00 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>