

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL - FAMILIA DE DECISIÓN
IBAGUÉ - TOLIMA**

Magistrado Sustanciador: Ricardo Enrique Bastidas Ortiz.

Ibagué, doce (12) de agosto de dos mil veinte (2020).

Referencia: Acción Redhibitoria. Demandante: Beatriz Gómez de González y Fernando González Gómez contra Jaime Orlando Vélez Osorio. Radicación Nro. 73-001-31-03-005-2017-00273-01.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora contra la sentencia proferida el 28 de junio de 2019 por el Juzgado 5° Civil del Circuito de Ibagué Tolima a través de la cual se denegaron las pretensiones formuladas en la demanda.

I. ANTECEDENTES

1.- Beatriz Gómez de González y Fernando González Gómez solicitan *“declarar resuelto el contrato de compraventa celebrado...”* en calidad de compradores con Jaime Orlando Vélez Osorio en su condición de vendedor *“por tener un vicio oculto, al no haberse advertido ni informado en las etapas preliminares del*

contrato de compraventa sobre el problema de las frecuentes inundaciones que sufre el bien inmueble mencionado en el hecho primero, a causa del alcantarillado". En consecuencia, se restituya a los demandantes el valor de \$90.000.000 pagado por el inmueble junto con los intereses moratorios *"que resulten del capital...anterior..."* cancelados por el *"bien inmueble viciado..."* los cuales ascienden a \$114.125.000. Así mismo, que se restituya el bien al demandado Jaime Orlando Vélez Osorio, se hagan las respectivas inscripciones y se imponga condena en costas.

2.- Para soportar tales pretensiones, indica el extremo activo que mediante escritura pública Nro. 1750 del 15 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Ibagué, compraron al demandado por el valor de \$90.000.000, el local comercial Nro 1 distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 350-184496 ubicado en el edificio Piedra Pintada Plaza que se localiza en la carrera 6° Nro. 44-93 del barrio Villa Marlen 1 de la ciudad de Ibagué.

El inmueble fue adquirido con el único fin de ser arrendado para recibir como contraprestación un canon de arrendamiento mensual, razón por la cual se suscribió contrato con la inmobiliaria Eureka.

Dicho bien en un *"principio se arrendó pero al poco tiempo (3 meses) el arrendatario hizo entrega por problemas de inundación que sufre, en virtud de que se encuentra en un nivel inferior al de la vía y que el colector de aguas negras es insuficiente, y que a su turno la inmobiliaria citada le hizo entrega del inmueble a mi poderdante porque en esas condiciones no se podía seguir arrendando..."*.

“El señor Jaime Orlando Vélez Osorio a pesar que conocía esta situación que sufría el bien inmueble objeto de la compraventa, nunca informó a mis poderdantes tal estado ocultando el vicio que sufría dicho inmueble que de conocerse no se había culminado dicho contrato de compraventa...”. Los actores *“una vez constataron tal situación, le informaron al demandado manifestando éste que se obligaba a dar solución ya que conocía de este inconveniente...Constatando que no se cumplió la obligación que el demandado se comprometió a asumir, se decide hacer una solicitud de conciliación...”* la cual fue suspendida inicialmente para citar a los constructores de la obra por aducir los convocantes que la *“inundación del local es de origen...”*. Finalmente se reanudó la audiencia sin llegarse a acuerdo alguno (Fls. 61 a 69 C1).

3.- Al demandado se le envió notificación personal a la dirección denunciada en la demanda y como no se presentó para formalizar la misma, se le remitió notificación por aviso sin que dentro del término legal hubiera comparecido, luego, al guardar silencio, se entendió notificado con esta última gestión procesal tal como se informa en la constancia secretarial vista a folio Fol. 101 C1.

4.- Surtidas las respectivas etapas procesales dentro de ellas la atinente al recaudo probatorio, el Juzgado 5º Civil del Circuito de esta ciudad celebró la audiencia en la que escuchó las alegaciones de las partes y profirió sentencia denegando las pretensiones invocadas en la demanda.

Como fundamento de dicha decisión y en síntesis, expuso el juzgador de primera instancia citando especialmente normas del Código Civil, que no se logró probar las calidades del vicio siendo ello carga probatoria de la parte actora. Indicó que el acervo probatorio no es contundente pues no da pleno convencimiento

judicial que permita demostrar el vicio oculto que impida el pleno disfrute de la cosa y por ello se deba resolver la compraventa. Expresó que si *“bien los testigos dicen que el bien se inunda no dan cuenta estos sin equivocación alguna que el alcantarillado se encuentre instalado en un nivel inferior a la vía de modo que el recolector de aguas negras resulte insuficiente tal como se anunció en el libelo...”*, lo que tampoco acredita la pericia que se limitó al avalúo del bien y por ello no demuestra un vicio oculto. Finalmente adujo que si bien existe una confesión ficta no se puede pasar por alto que según se certificó existe un deterioro en la red *“que puede ser indicador de las inundaciones del inmueble que refieren los testigos”*, con lo cual concluyó que no existen pruebas que acrediten el vicio redhibitorio esgrimido en la demanda pues se requieren elementos de juicio más idóneas (Fls. 127 a 132 C1).

5.- El apoderado judicial de la parte demandante recurrió en apelación dicha sentencia expresando en resumidas cuentas que el juez de primera instancia no realizó una adecuada valoración probatoria pues de los interrogatorios de parte, la documental, testimonial, pericial y la confesión del demandado por su no comparecencia al proceso se encuentra demostrado que existía un vicio grave, oculto y preexistente a la venta, pues el inmueble presentaba inundaciones en *“épocas de lluvias donde el nivel del agua rebosa ostensiblemente el nivel de acera”* y además *“el colector de aguas negras es insuficiente hasta para el uso normal que se le puede dar al local comercial, y por ende no es susceptible de ser utilizado por quien pretenda ejercer actividades de comercio allí, ya que este automáticamente devuelve el agua sumándose al problema antes expuesto...”* (Fls. 133 a 140 C1).

6.- Mediante auto del 11 de junio del 2020 y dando aplicación al artículo 14 del Decreto Legislativo 806 del mismo año, se corrió

traslado para que la parte apelante dentro del término de cinco (5) días sustentara el recurso de apelación, lapso dentro del cual el extremo procesal inconforme expresó de manera escrita sus fundamentos fácticos y jurídicos ratificando con mayor argumentación lo dicho ante el juez de primera instancia, esencialmente, recalcando que existió una indebida valoración probatoria pues de las probanzas recaudadas se logra acreditar los requisitos del vicio redhibitorio. Refuerza su dicho citando jurisprudencia al respecto y enfatizando que el vicio oculto deriva en la resolución del contrato, que inclusive puede dar “*paso a la acción resolutoria general*” según precedente de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. La contraparte actuando en causa propia, descorrió el traslado del recurso de apelación oponiéndose a lo alegado en la alzada.

II. CONSIDERACIONES:

1.- Acreditados se encuentran los presupuestos procesales que se requieren para proferir la sentencia de segunda instancia como son la competencia de esta Sala, la capacidad de las partes procesales y la ausencia de causal de nulidad que invalide lo actuado, razón por la cual se procede a definir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia de primera instancia. En este aspecto debe advertirse que al demandado se le intentó notificar personalmente a la dirección informada en el libelo introductor y la cual coincide con la indicada en los documentos anexos a la demanda como por ejemplo la promesa de venta y la escritura pública de compraventa número 1750 del 15 de julio de 2013 otorgada en la notaría cuarta de esta ciudad y que es frente a la cual se pide la resolución, empero, como no hubo éxito en dicho enteramiento, se procedió a realizar la notificación por aviso y una vez controlado el término legalmente concedido, se dejó

constancia secretarial de la inacción del extremo pasivo, razón por la cual se tuvo notificado en esa forma, esto es, por aviso¹, cumpliéndose así las exigencias normativas para dar a conocer la existencia del proceso al demandado y salvaguardar su debido proceso y derecho de defensa.

En verdad, tal gestión procesal para notificar al extremo pasivo se allanó a los requerimientos legales, especialmente se garantizó que la notificación enviada fuera a la dirección conocida e informada por el mismo demandado en documento público y privado que entre las mismas partes se elaboró, siendo precisamente a ese mismo lugar de residencia que se enteró al accionado de la sustentación del recurso de apelación que hiciera su contraparte, frente a lo cual ninguna invalidez de lo actuado alegó sino que simplemente descorrió su traslado, actuación que al realizar en causa propia y además careciendo del derecho de postulación no es posible entonces atender. A lo anterior se suma, que previamente al inicio de esta acción entre los aquí contendientes se celebró audiencia de conciliación extrajudicial para tratar de llegar a un acuerdo precisamente frente a los hechos aquí analizados, luego, dado ese acercamiento prejudicial y la falta de un arreglo, la presentación de esta causa no se advierte sorpresiva o inesperada.

2.- La acción redhibitoria se encuentra consagrada tanto en la legislación civil como comercial², siendo entonces una acción de tipo especial que se distingue del incumplimiento general del contrato que consagra el Código Civil en el artículo 1546 y 870 del Código de Comercio³, de ahí que la parte actora al momento de sustentar su recurso de apelación no debió confundir, asimilar

¹ Fol. 101 C1.

² Artículos 1914 Código Civil y 934 Código de Comercio.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. William Namén-Vargas, 19 de octubre de 2009, Ref: 05001-2103-009-2001-00263-01.

o entremezclar como si se tratara de la misma; es que, en materia de vicios ocultos que es lo aquí alegado desde un principio, se encuentra la mentada acción redhibitoria que puede dar lugar a la resolución del contrato o en su defecto la rebaja del precio a través de la acción estimatoria.

Viene al caso también dicha precisión, por cuanto la parte actora en la demanda formulada citó especialmente en el acápite de fundamentos de derecho las normas del Código Civil, lo que similar ocurrió al momento de interponer el recurso de alzada, no obstante, como la venta fustigada tiene como objeto un local comercial que por su naturaleza es de tal condición (comercial) y frente al cual se achaca el vicio oculto, debe entonces abordarse el estudio desde el punto de vista de las normas mercantiles y no civiles.

3.- La legitimación en la causa como en todo asunto en que esté de por medio un contrato lo es por activa y por pasiva en línea de principio quienes intervinieron en su celebración, litisconsorcio necesario que en cualquiera de las dos partes de la contienda impone que se encuentren todos los contratantes. Para el caso la legitimación en la causa no genera ninguna duda, dado que al tenor del contrato de compraventa protocolizado en la escritura No. 1750 de 15 de julio de 2013 de la Notaría 4^a de ésta ciudad, los litigantes coinciden con los entonces contratantes.

3.1. - Ahora, recuérdese que los contratos se suscriben para que los acuerdos que contengan se lleven a feliz término pero pueden surgir circunstancias que impiden alcanzar ese fin, de ahí que previsorio el Legislador haya consagrado ciertas pretensiones para que presetándose un evento que no permita el normal y anhelado desarrollo de la convención, otorgue la facultad de resolverlo.

En ese orden y atendiendo jurisprudencia del máximo órgano de cierre de esta especialidad, se tiene que en las *“ventas y permutas tanto civiles como comerciales los vicios o defectos ocultos de la cosa materia del contrato pueden dar origen a acción resolutoria en cualquiera de sus dos específicas formas: de un lado, la llamada acción redhibitoria encaminada a resolver el contrato, la que vuelve las cosas al estado anterior a su celebración y, de otra parte, la acción estimatoria o a quanti minoris que por no procurar la resolución, propiamente permite al comprador conservar en su poder la cosa, pero con derecho a que el precio sea rebajado a justa tasación...”*; agregando más adelante el alto tribunal que *“para que en materia mercantil pueda calificarse como defecto oculto, hácese indispensable que el vicio tenga causa anterior a la celebración del contrato, que persista después de la entrega de la cosa haciéndola impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, y que, sin culpa del comprador, fuera ignorado por éste”*⁴, requisitos que precisamente consagra el canon 934 del Código de Comercio y que por vía jurisprudencial se han desarrollado⁵.

4.- La inconformidad de la censura se reduce a que el sentenciador de primera instancia no calificó correctamente las pruebas que acreditan los vicios ocultos alegados, entonces, compete destinarnos a establecer si se probó por quien correspondía la existencia de los vicios que resaltan los demandantes y si los mismos tienen la entidad para conducir a la resolución del contrato contenido en la escritura de marras. Es que, conforme a los principios que gobiernan nuestro sistema probatorio, incumbe a la parte interesada demostrar el supuesto

⁴ C.S.J. Sala de Casación Civil, sentencia de octubre 11 de 1977.

⁵ Ibidem 3.

de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen⁶.

En ese orden, nótese que para el 15 de julio de 2013 los demandantes Beatriz Gómez de González y Fernando González Gómez en calidad de compradores, suscribieron junto al demandado Jaime Orlando Vélez Osorio en su condición de vendedor, la escritura pública Nro. 1750 otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Ibagué e inscrita el 23 de julio de 2013 en el registro público, mediante la cual aquéllos compraron a éste el local comercial número 1 distinguido con matrícula inmobiliaria 350-184496 ubicado en el edificio Piedra Pintada Plaza que se localiza en la carrera 6° Nro. 44-93 del barrio Villa Marlen 1 de la ciudad de Ibagué.

Dicho bien conforme lo expresan los demandantes en interrogatorio de parte⁷, fue, como es lo común, enseñado antes de la venta por el demandado, día en que se vio organizado, pintado y además con una ventaja como lo afirmó Fernando González Gómez, estaba arrendado y por tanto produciendo, lo que entonces lo hacía más apto para la intención de los compradores que era obtener un lucro mensual a causa del canon de arrendamiento, de ahí que, el negocio quedara prácticamente cerrado el día en que se mostró el bien.

El local comercial se recibió en julio de 2013 estando arrendado como se informa en los interrogatorios de parte y así se aceptó por los demandantes en la parte final de la cláusula quinta de la promesa de venta suscrita⁸, empero, en la audiencia inicial se contó que transcurridos tan sólo dos meses el local comercial fue

⁶ Artículo 167 Código General del Proceso.

⁷ Fls. 112 a 115 C1.

⁸ Fls. 25-26 C1.

desocupado, razón por la cual los compradores gestionaron la entrega del inmueble a una inmobiliaria con el fin de ser arrendado, situación que se constata con el formato de consignación de inmueble arrendado, la certificación dada por la inmobiliaria Eureka y el relato de Luis David Guzmán Larrarte quien laboró para dicha empresa⁹.

Estando ya el inmueble en manos de la inmobiliaria se advirtió la necesidad de efectuar unas adecuaciones locativas pues según el citado testigo el *“local tenía muestras del piso sucio o de haberse como inundado y se pensó que era algo pasajero...se hizo cotización de arreglo y se sugirió desinstalar el inodoro y arreglar porque al parecer el agua se devolvía por ahí, para mirar si lo taparon con papel o algo así y además de eso pintar paredes, impermeabilizar porque era notorio el problema de las humedades...don Fernando pago eso...”*¹⁰.

Pese a esas reparaciones, la situación de las inundaciones no mejoró y la destinación para la cual se compró el local comercial se vio afectada. Certificó la inmobiliaria que el *“...inmueble se gestionó comercialmente varias veces con potenciales clientes, se hizo un cierre de negocio, se hicieron las reparaciones respectivas por parte del propietario, pero los problemas continuos hicieron que de común acuerdo se liquidara el contrato luego de tres meses de arrendamiento, en adelante no tuvimos garantías ya que después de varios arreglos cada vez que llovía las aguas se devolvían por los sifones del lavamanos y del inodoro.*

Por estas razones nuestra empresa se abstuvo de seguir mostrando el respectivo inmueble, pues es un local (comercial) que no cumple con su fin, que no es otro, que estar adecuado para su

⁹ Fls. 30 a 32 y 112 a 115 C1.

¹⁰ Record: 25:00 a 55:00 Fol. 122 C1.

arrendamiento debido a los inconvenientes que presenta (Fol. 32 C1).

Esas inundaciones vistas con posterioridad a la entrega de la cosa que no fueron informadas por el vendedor y que vienen a ser las constitutivas de vicios ocultos pues fueron ignoradas sin culpa del comprador y tenían causa anterior a la celebración del contrato, fueron también percibidas por la testigo Melani Ramírez quien es vecina del sector pero que en todo caso y luego de los arreglos realizados para tratar de conjurar la situación, con detalle explicó Guzmán Larrarte que se *“empezó a mostrar el local y en varias oportunidades habían muestras de inundación...los recibos mojados...se le reclamó al que hizo los arreglos...entonces se decía que no sólo es el agua que se entra por la vía por falta de drenajes suficientes sino además el agua se está devolviendo por los inodoros, llego hacer tan fuerte el asunto que varias veces el nivel del agua tal vez unos 20 o 25 cm inunda[ba] el local...”*. Puntualizó que cuando por fin se arrendó siguieron los inconvenientes y un día por un fuerte aguacero se averiaron los equipos del arrendatario entonces el tema empeoró y desocuparon el local; indicó además que en una reunión con el demandante Fernando González Gómez y el demandado Jaime Orlando Vélez Osorio este se comprometió a arreglar el problema, quien aducía que las inundaciones eran por los fuertes aguaceros, no obstante el testigo afirmó que *“cuando llovía en otro sector el agua se devolvía por los inodoros...”*. Dicho relato cobra gran relevancia por su conocimiento directo de los hechos y ser convergente con otros elementos de juicio, acreditando así la ciencia de su dicho pues precisa modo, tiempo y lugar en que ocurrieron las cosas.

De ese modo, aflora palmar que debido al problema de inundaciones que el inmueble tiene no pudo seguirse arrendando

y por tal razón no se le dio el uso natural para el cual fue destinado y adquirido por los compradores.

Esa situación tensa por el ingreso del agua al local, no sólo era cuando llovía y dado el desnivel del bien respecto de la vía pública conforme se recrea de mejor manera con la fotografía vista a folio 58 del cuaderno 1, sino además y tal vez la mayor complicación radica en que las aguas negras se devuelvan por los ductos de los sanitarios y ocasionaran frecuentes suciedades internas al inmueble, de ahí que según lo dicho por el actor Gómez González, el pluricitado testigo y pese a que el demandado una vez enterado de la situación instaló unas rejillas a la entrada del local, ello no solucionaba el problema de raíz, esto es, el vicio oculto no enseñado oportunamente consistente en el rebasamiento de las aguas negras al usar el inodoro y en grado más alto cuando se presentan lluvias.

4.1.- Esa problemática escondida para los compradores y persistente luego de recibido el local comercial, tiene su causa anterior a la celebración del contrato, así se infiere de las reflexiones que se vienen dando y del comportamiento asumido por el demandado. Véase como cuenta el demandante Fernando González Gómez en su interrogatorio de parte, que el vendedor cuando le entregó el local comercial no le dijo nada de la motobomba que se encuentra en la parte externa del inmueble y que según el dicho de aquél es para extraer el agua, luego, se colige que al saber Jaime Orlando Vélez Osorio de la existencia de la motobomba tenía de paso conocimiento de las inundaciones acaecidas en el bien antes de materializarse el contrato, pues precisamente dicha herramienta era para sacar el agua del interior del inmueble no obstante por su mala ubicación no servía según lo informó el trabajador de la inmobiliaria quien también dio fe de su presencia, de ahí que por esa razón no podía el

demandado desviar la atención con la instalación de la rejilla en la entrada del local porque ella era insuficiente para solucionar de tajo el problema de aguas, ya que a lo mucho ayudaba a la retención del agua externa que ingresaba al bien por la calle pública más no a la interna que se rebosaba dentro del local comercial.

Y aunque el vendedor se comprometió a arreglar el problema nunca lo hizo o por lo menos aquí nada de ello se prueba, como tampoco que existiera una manipulación grave por parte de los compradores o de un tercero que hubiera originado tal daño, mismo que al ser incontrolable y perjudicial seguramente era la causa fundante para que ningún arrendatario durara un largo periodo de tiempo en el local comercial pues el mismo no era apropiado para su utilidad natural, lo que ha permanecido en el tiempo conforme se afirma en los interrogatorios de parte del extremo activo y lo indicó para el año 2017 la pericia anexa al libelo introductor, pues allí se informó que el bien estaba desalojado y se encuentra en mal estado de uso y conservación debido a las *“inundaciones por problemas de alcantarillado y colector de la zona que revierten las aguas negras por la falta de capacidad hacia el citado inmueble...”*¹¹. Dicha conclusión y pese a que la pericia fue mayormente enfocada al tema valuatorio del inmueble, se ratifica con el *“informe de inspección y diagnóstico de red de alcantarillado”* realizado el 13 de junio de 2017 por un ingeniero del IBAL y en el sector donde se ubica el local comercial¹², ya que el mismo da como resultado que el *“sistema instalado en la vía en tubería de mortero”* está *“en mal estado, presenta erosión severa y cavidades con fuga de alcantarillado,*

¹¹ Fls. 53 a 60 C1.

¹² La inspección técnica se realizó en la *“calle 45 entre carreras 6 y 6ª Villa Marlen”* y la dirección del local comercial según la escritura pública de venta es *“carrera sexta número 44-93 y 44-97...tiene acceso por la calle 45...”*, revalidándose la nomenclatura en el certificado de tradición y recalándose que el Barrio es Villa Marlen. Fls.6 vuelto, 27 y 52 C1.

red colapsada con taponamiento a los 7mt en contraflujo desde el pozo en la Cra 6ª, se debe reprogramar la reposición de este tramo...”, lo que ratifica el problema en la red de alcantarillado que por estar colapsada, afecta los ductos o la tubería por donde confluyen las aguas negras que se revierten en el bien objeto de discusión, precisión técnica que valorada armónica y conjuntamente con los demás elementos de juicio analizados, permite concluir que se trata de una red de tubería defectuosa de varios años atrás, inclusive, desde la etapa precontractual de los acá disputantes viene presentando fallas por ese “*flujo irregular*” que tiene el “*comportamiento hidráulico*” según se atisba del mentado concepto profesional, inconvenientes que el demandado estuvo indagando ante el IBAL conforme lo narrado por Fernando González Gómez y que por lo tanto se deduce con mayor fundamento el conocimiento que el vendedor tenía de los mismos, lo que en similar sentido dejó ver Vélez Osorio en la audiencia de conciliación extrajudicial (Fol. 49 C1).

4.2.- Ahora, tampoco se demostró que los compradores conocieran, pudieran o hubieran debido conocer el vicio de la cosa; en verdad, ninguna clase de culpa puede imputárseles pues por su profesión u oficio informados en interrogatorios de parte - ama de casa y administrador de empresas turísticas y hoteleras - no se encontraban en posición idónea para percibir las inundaciones y su causa, mucho menos cuando estas de un examen simple no eran fácilmente perceptibles pues ocurrían en determinados momentos y por ello cuando fueron los demandantes a ver el local nada pudieron observar; a simple vista ese defecto no se revelaba fácilmente a los ojos de los actores contratantes. ¿Como exigir que al observar de manera elemental o normal la cosa se pueda advertir que la misma tiene inconvenientes de inundaciones? No, ello de manera evidente no aflora, más aun cuando en el caso del rebasamiento de aguas

negras por los inodoros su origen es un aspecto absolutamente interno y ligado a la parte subterránea del inmueble que en mayor medida se presenta al momento de ocurrencia de lluvia. A lo anterior se suma que esas deficiencias no fueron informadas por el vendedor y como no puede obligarse a la parte compradora a estar asistida de un técnico que revise previamente el objeto contractual, salta de bulto que se trataba no de un vicio aparente sino oculto frente al cual el extremo activo no puede estar coaccionado a superar el estado de ignorancia y en esa medida no es posible atribuirle desidia a los demandantes de no advertir esa deficiencia oculta y de entidad o gravedad suficiente que a la postre hizo inútil la destinación natural para la cual fue adquirido el local comercial por los actores, quienes se presumen querían comprar la *“cosa sana, completa y libre de gravámenes, desmembraciones y limitaciones al dominio...”* - Inciso 1° del artículo 931 Código de Comercio -, luego, de haber los compradores conocido esa situación tal vez otro hubiera sido el desenlace de la negociación.

4.3.- En ese orden, se acreditan los presupuestos de la acción redhibitoria pues las afirmaciones de la parte actora encontraron eco en las probanzas recaudadas y las cuales no fueron desvirtuadas; es más, frente al vendedor demandado redundan los efectos contundentes y sólidos que consagran los artículos 97, 205 y numeral 4° del 372 del Código General del Proceso, pues no contestó la demanda, inasistió a la audiencia inicial y tampoco concurrió al interrogatorio de parte decretado a instancia del extremo activo, luego, de manera categórica se presumen *“ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda”*, lo que en auto del 20 de noviembre de 2018 se había declarado por parte del *a-quo* y que de igual manera se entiende recae frente a hechos que no se exijan prueba solemne, *verbi gracia*, la compraventa suscrita entre los aquí disputantes

que claramente se acreditó con el instrumento público y la correspondiente inscripción en el certificado de tradición. Súmese a lo anterior, que al no afrontar de manera personal el demandado la presente Litis, tal conducta procesal se califica como indicio grave en su contra - Parte final del inciso 1° del Art. 280 C.G.P. -.

5.- Colofón de lo expuesto, las cosas deben volver a su estado precontractual y por tanto se hace necesario restituir a cada uno lo entregado en virtud de la venta cuya resolución se decreta.

Así, para la Sala está probado que la parte compradora realmente pagó por el local comercial al vendedor la suma de \$90.000.000, tal cual lo afirmó en la demanda y se acredita además con los comprobantes de consignación y transferencias realizadas¹³, pagos que por fecha y monto se discriminan de la siguiente manera:

31 de mayo de 2013.....	\$50.000.000
9 de julio de 2013.....	\$10.000.000
10 de julio de 2013.....	\$10.000.000
12 de julio de 2013.....	\$10.000.000
13 de julio de 2013.....	\$10.000.000
 Total pagos.....	 \$90.000.000

Luego, esos dineros deberán ser devueltos por el vendedor a los compradores con reconocimiento de intereses a partir del día siguiente al que se produjeron los pagos, pero no junto al interés moratorio como lo pide la parte actora sino con el *“interés legal comercial sobre la parte pagada del precio...”* conforme lo dispone el canon 942 del Código de Comercio. Y entiéndase que *“...con relación a los intereses “legales comerciales...queda excluida la*

¹³ Fls. 20 a 24 C1.

*posibilidad de acudir a un tipo de interés distinto al bancario corriente,... pues ese es el tipo de interés que para los negocios mercantiles establece el artículo 884 del Código de Comercio*¹⁴, reconocimiento de interés que atiende la desvalorización de la moneda o el desajuste inflacionario y por tanto no permite dada su incompatibilidad algún tipo de indexación¹⁵.

Entonces, el vendedor deberá devolver las sumas pagadas por la parte compradora con los mayores valores resultantes de la aplicación del interés bancario corriente a partir del día siguiente en que se produjo cada uno de los pagos antes relacionados. Por su parte, los compradores deberán entregar en las mismas condiciones dadas el local comercial objeto de discusión.

6.- Finalmente, no es posible abordar ningún tipo de estudio indemnizatorio, pues el enfoque de la demanda además de haber sido especialmente para acreditar como tal el vicio oculto y sus presupuestos más no arraigadamente el deber de información a cargo del vendedor y así poder dar alcance al inciso segundo del artículo 934 del estatuto mercantil, véase que sólo de manera suelta en el hecho “*undécimo*” del escrito introductor se menciona que la resolución contractual pedida debe ser con su “*correspondiente indemnización de perjuicios*”, empero, ningún soporte fáctico explica o da cuenta en qué consistían los perjuicios, a cuáles se referían, cuál era su fuente o soporte y a

¹⁴ Cas.civ. sentencia de 24 de septiembre de 2001, exp. 5876 reiterada en cas.civ.sentencia de julio 15 de 2002, exp. 6972.

¹⁵ *...cuando el pago, a manera de segmento cuantitativo, involucra el reconocimiento de intereses legales comerciales, no pueden los Jueces, con prescindencia de toda consideración especial, ordenar igualmente el ajuste monetario de la suma adeudada, específicamente cuando los réditos que el deudor debe reconocer son de naturaleza comercial, puesto que, sean ellos remuneratorios o moratorios, el interés bancario corriente que sirve de base para su cuantificación (art. 884 C. de Co.), ya comprende, per se, la aludida corrección.*

...es conveniente acotar que las tasas en cuestión, en la realidad económica actual -así como en lo tocante con el pasado reciente-, son tasas positivas, en cuanto exceden -notablemente- el índice de inflación registrado, de modo que ellas cubren, in integrum, la pérdida del poder adquisitivo del dinero, pues se insiste en que el componente inflacionario es uno de los eslabones que, articulados, integran la cadena del interés bancario corriente” C.S.J. Cas. Civ. sentencia de 19 de noviembre de 2001, Exp. No. 6094.

que monto ascendían. Por si fuera poco, revisada detenidamente las pretensiones de la demanda ningún “*petitum*” en ese sentido se enarboló, lo que entonces haría totalmente infundado un reconocimiento indemnizatorio. No se desconoce que jurisprudencialmente se ha considerado que el comprador puede formular autónoma e individualmente las acciones edilicias o la de indemnización, o si prefiere acumularlas, no obstante, aquí ninguna acumulación se advierte¹⁶.

Y aunque originalmente la demanda no invocó juramento estimatorio, fue inadmitida para ello y al subsanarse en resumidas cuentas se solicitó fue el mismo interés moratorio aducido en la demanda y respecto del precio pagado por el inmueble, es decir, no hubo variación alguna de pretensiones, sin que el rotulo que allí se le dio de “*lucro cesante*” sea suficiente pues como líneas atrás se dijo, ninguna explicación o fundamento fáctico o jurídico se da frente a un determinado perjuicio; no existe una pretensión directa en esa dirección y por ello no es posible adentrarse a ese campo judicial, cuanto más, cuando en la apelación ni siquiera se formula un reparo concreto que amerite un estudio indemnizatorio o de perjuicios, de ahí que actuar diferente sería desbordar la competencia de esta Sala y quebrar absolutamente con el principio de congruencia que debe permear cualquier decisión judicial.

7.- Como consecuencia de todo lo anterior, se impone la revocación del fallo apelado ante la prosperidad de la alzada propuesta, debiéndose declarar resuelto el contrato de compraventa suscrito entre los aquí intervinientes y ordenarse por esa razón las restituciones mutuas; de paso, imponerse la

¹⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, 18 de noviembre de 1999, Magistrado ponente José Fernando Ramírez Gómez, exp. 5103, sentencia 092, Gaceta Jurídica, GJ, CCLXI vol. II, n.º 2500, 1011. Ver también Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrado ponente William Namén-Vargas, 19 de octubre de 2009, Ref: 05001-2103-009-2001-00263-01.

consecuente condena en costas al demandado en ambas instancias - Art. 365 C.G.P. -.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, Sala Civil-Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: Revocar la sentencia proferida el 28 de junio de 2019 por el Juzgado 5° Civil del Circuito de Ibagué - Tolima; en su lugar, acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda, según se motivó.

Segundo: Declarar resuelto el contrato de compraventa suscrito entre Beatriz Gómez de González y Fernando González Gómez en su calidad de compradores y Jaime Orlando Vélez Osorio en su condición de vendedor, contenido en la escritura pública Nro. 1750 del 15 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Ibagué y referente al local comercial Nro 1 distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 350-184496 ubicado en el edificio Piedra Pintada Plaza y que se localiza en la carrera 6° Nro. 44-93 del barrio Villa Marlen 1 de la ciudad de Ibagué.

Tercero: Ordenar que Jaime Orlando Vélez Osorio en su calidad de vendedor, reintegre las sumas pagadas por la parte compradora Beatriz Gómez de González y Fernando González Gómez, junto a los mayores valores resultantes de la aplicación del interés bancario corriente a partir del día siguiente en que se produjo cada uno de los pagos relacionados en la parte motiva de esta providencia. Lo anterior, dentro del término de 10 días

después de ejecutoriada esta providencia, de lo contrario, se generarán los intereses de mora previstos en el artículo 884 del Código de Comercio sobre las mentadas sumas de dinero.

Cuarto: Ordenar que los promitentes compradores Beatriz Gómez de González y Fernando González Gómez devuelvan al vendedor Jaime Orlando Vélez Osorio, el local comercial Nro 1 distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 350-184496 ubicado en el edificio Piedra Pintada Plaza y el cual se localiza en la carrera 6° Nro. 44-93 del barrio Villa Marlen 1 de la ciudad de Ibagué. Lo anterior dentro del término de diez días después de ejecutoriada esta providencia.

Quinto: Oficiar a la Notaría Cuarta del Círculo de Ibagué para que tome nota al margen de esta providencia en la matriz de la escritura pública Nro. 1750 del 15 de julio de 2013 otorgada en dicha notaría y suscrita entre Beatriz Gómez de González y Fernando González Gómez en calidad de compradores y Jaime Orlando Vélez Osorio en su calidad de vendedor. Así mismo, oficiase a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de esta ciudad para que se cancele la anotación número 12 del certificado de tradición del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 350-184496, que contiene el registro de la escritura pública Nro. 1750 del 15 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Ibagué y en la que fueron intervinientes Beatriz Gómez de González y Fernando González Gómez como compradores y Jaime Orlando Vélez Osorio como vendedor.

Sexto: Levantar las medidas cautelares solicitadas y decretadas en este asunto. Oficiase.

Séptimo: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada. Fíjense como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$877.803. Las agencias en derecho de primera instancia serán fijadas por el *a-quo* y la liquidación de las costas se hará concentradamente por el juzgado de conocimiento - Arts. 365 y 366 C.G.P. -.

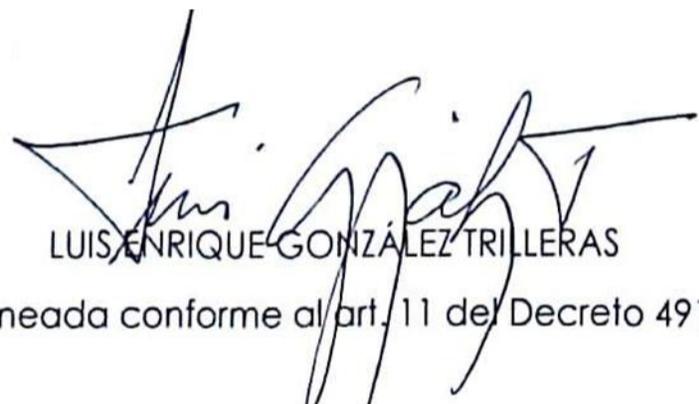
Esta decisión fue discutida y aprobada en Sala de Decisión llevada a cabo el seis (6) de agosto de dos mil veinte (2020), tal como consta en el acta Nro. 28.

Notifíquese y Cúmplase,



RICARDO ENRIQUE BASTIDAS ORTIZ
Magistrado

Firma escaneada según Decreto 491 de 2020



LUIS ENRIQUE GONZÁLEZ TRILLERAS
(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020)



MANUEL ANTONIO MEDINA VARÓN
Magistrado

Firma escaneada según Decreto 491 de 2020