

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
76001 31 03 003 2021 00257 00  
SENTENCIA ANTICIPADA**

Santiago de Cali, veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023)

**1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada de conformidad con lo establecido en inciso segundo del art. 278 del C.G.P. en el proceso VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA propuesto por SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ contra LUZ MARINA GUERRERO ARIAS.

**2. ANTECEDENTES**

**2.1.** Se afirma en síntesis en la demanda, que mediante contrato de promesa de compraventa celebrado el 23 de marzo de 2017, la demandante SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ celebró promesa de compraventa con LUZ MARINA GUERRERO DE ARIAS, respecto de casa de habitación junto con el lote en el cual está construida, ubicada en la carrera 24C No.

56A-21 del barrio La Nueva Floresta de Cali, inmueble identificado con la M.I. No.370-159516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Afirma que el precio acordado entre las partes fue por la suma de \$165´000.000, los cuales se comprometió la promitente compradora pagar así:

*"a) A la firma del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, la suma de \$20.000.000, el día 23 de marzo de 2017.*

*b) La suma de \$62.500.000 el día 1 de abril del 2017, fecha en la que la vendedora hará entrega física y material del inmueble junto con todas sus anexidades y usos, debidamente saneado en cuanto a servicios públicos, de telefonía y gas a la promitente compradora.*

*c) La suma de \$82.500.000, debían cancelarse el día 2 de abril de 2018, fecha en la cual debía suscribirse la escritura pública."*

Expresa que en el contrato de promesa de compraventa se pactó como cláusula penal por incumplimiento de cualquiera de las partes contratantes la suma de \$10´000.000 en favor de la parte que hubiese cumplido.

Afirma que a la fecha de presentación de la demanda la promitente compradora no ha pagado la suma de \$82´500.000, correspondientes al saldo del precio de la referida promesa de compraventa. Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el art.1930 del C.C., demanda tanto la resolución del contrato de promesa de compraventa como la indemnización de perjuicios y la restitución del bien inmueble prometido en venta.

**2.2.** Conforme a lo expuesto, pretende que:

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ

**DEMANDADO:** LUZ MARINA GUERRERO ARIAS

**RADICACIÓN:** 760013103003-2021-00257-00

1.- Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 23 de marzo de 2017 atrás referido, por el incumplimiento de la promitente compradora de pagar la totalidad del precio estipulado.

2.- Que se transcriba la parte pertinente de la sentencia a la Notaría 9ª del Círculo de Cali, para la cancelación de la promesa de contrato de compraventa celebrada el 23 de marzo de 2017.

3.- Que se ordene a la demandada LUZ MARINA GUERRERO DE ARIAS a restituir a la parte demandante SOL BEATRIZ SALGUERO RODRIGUEZ o a quien represente sus derechos, el bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.

4.- Que se condene a la demandada LUZ MARINA GUERRERO DE ARIAS a pagar a la demandante SOL BEATRIZ SALGUERO RODRIGUEZ las siguientes sumas de dinero: a) \$54'000.000 por concepto de frutos civiles y naturales producidos por el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa y b) La suma de 82'500.000 por lucro cesante y daño emergente.

**2.3** Una vez subsanadas las falencias de la demanda, por auto de fecha 22 de noviembre de 2021 se admitió<sup>1</sup> ordenándose correr traslado a la parte pasiva por el término de veinte (20) días y notificarse de acuerdo con lo preceptuado en el C.G.P. o el Decreto Legislativo 806 de 2020 vigente para esa época.

Por auto del 10 de mayo de 2022 se tuvo por notificada la demandada por conducta concluyente (art. 301 inciso 2º del C.G.P.) y se procedió a reconocer personería al abogado David Gutiérrez Ordoñez como apoderado principal y a la abogada María Mercedes Cruz Arce como apoderada sustituta de la demandada Luz Marina Guerrero de Arias<sup>2</sup>. Además, se envió al abogado principal el enlace de acceso al expediente el 12 de mayo de 2022<sup>3</sup>, y a la sustituta el 2 de marzo de 2022<sup>4</sup>, quienes en el término legal se abstuvieron de pronunciarse.

### **3. CONSIDERACIONES**

**3.1.** En el evento que se estudia se advierten cumplidos los denominados presupuestos procesales de capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del juez, y demanda en forma, que permiten proferir decisión de fondo en primera instancia. Tampoco se observan vicios o irregularidades que ameriten declaración de nulidad, cumpliéndose de tal manera el debido proceso.

Especial mención cabe hacer en relación con el artículo 278 del CGP, específicamente su numeral segundo, bajo cuya aplicación se profiere esta sentencia anticipada, prescindiéndose del decreto y práctica de pruebas, habida cuenta que con las documentales aportadas a la demanda y al no haberse contestado por la demandada ni propuesto excepciones, es uno de tales eventos en que debe abstenerse el juzgador de citar a las partes al juicio oral y en su lugar proferir la decisión por escrito, en tanto dicho canon "*supone que algunas etapas del proceso no se*

---

<sup>1</sup> Archivo 06 del e.e.

<sup>2</sup> Archivo No.15 del e.e.

<sup>3</sup> Archivo No.17 del e.e.

<sup>4</sup> Archivo No.20 del e.e.

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ

**DEMANDADO:** LUZ MARINA GUERRERO ARIAS

**RADICACIÓN:** 760013103003-2021-00257-00

*agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal"* (Cas. Civ. CSJ. Sent. SC18205-2017, también sentencia de la misma Sala, del 27/04/2020 Rad. 47001 22 13 000 2020 00006 01).

**3.2.** En cuanto a la legitimación en la causa, como presupuesto material de la pretensión, este aspecto sustancial no presenta deficiencias por activa ni por pasiva, como quiera que concurren la promitente vendedora aquí demandante, y la promitente compradora como demandada, y se trata de las personas que intervinieron en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 22 de marzo de 2017, del cual se pretende su resolución.

**3.3.** Con la presentación que viene de hacerse, el problema jurídico se contrae a determinar si se acreditan o no los condicionamientos de prosperidad de la acción de la acción de resolución contractual, de modo que haya lugar a acceder a la disolución del contrato con indemnización, o a las restituciones mutuas correspondientes al desacato recíproco del pacto por los contratantes.

**3.4.** Con miras a desentrañar el asunto, es pertinente recordar que la resolución es un modo de extinguir las obligaciones, que impone la supresión retroactiva de un contrato válidamente celebrado, ya por acuerdo entre las partes, ya por mandato de la ley. Se distingue de la nulidad en que esta sanciona la falta de algunos de los requisitos legalmente prescritos para el valor del contrato, mientras que la primera se produce por hechos acaecidos después de celebrado, para sancionar el incumplimiento de lo que en él se pactó.

Según lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil el concurso real de voluntades, cuando produce obligaciones, constituye una ley para los contratantes, de forma que no es posible su invalidación sino a través del mutuo consentimiento o en los casos previstos por el ordenamiento legal.

En este caso, la acción instaurada surge como efecto inmediato del cumplimiento de la condición resolutoria que comporta todo contrato bilateral, al tenor del art. 1546 del C. Civil, que está supeditado a la concurrencia de las siguientes condiciones esenciales: a) la existencia de un contrato bilateral válido; b) el incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, porque en tal incumplimiento estriba la condición resolutoria tácita c) y, que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.

La bilateralidad del contrato y obligaciones recíprocas de las partes, según el artículo 1496 del Código Civil, imponen que el incumplimiento dé lugar a la *resolución* o al *cumplimiento forzado* del contrato, con base en la condición resolutoria tácita consagrada en el ya citado artículo 1546, que dispone que solo el contratante cumplido está facultado para pedir la resolución o el cumplimiento de un contrato con indemnización de perjuicios.

Ahora, si bien esa fue la comprensión de larga data del instituto de la resolución contractual, lo cierto es que la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1662-2019 modificó tal criterio, reconsiderando las consecuencias de la norma antes señalada, en tanto no hace referencia a cuando

## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

### SENTENCIA ANTICIPADA

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ

**DEMANDADO:** LUZ MARINA GUERRERO ARIAS

**RADICACIÓN:** 760013103003-2021-00257-00

existe incumplimiento recíproco, toda vez que la aludida disposición trae un vacío legal.

La misma Corte, en una sentencia posterior que a su vez cita la sentencia acabada de referir, SC4801-2020 del 7 de diciembre de 2020, precisó:

*"En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; **y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019)**; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, también en el supuesto de que estos fueran anteriores."* (negrillas fuera del texto original)

Además hizo hincapié en que en la resolución de un contrato bilateral la parte que lo solicita también debe demostrar que ha cumplido con sus obligaciones, pues con esta clase de proceso se busca dejar sin efectos el negocio jurídico que vincula a los otorgantes con el fin que vuelvan las cosas en el estado en que estaban, en lo que se conoce como restituciones mutuas; sin embargo, en el desacato recíproco no procede la indemnización de perjuicios para ninguna de las partes, pues para ello se requiere la mora de conformidad con el artículo 1552 del C.C.

En efecto, señala el artículo 1609 del C.C. que *"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 tiempos debidos."* Es decir que, si ambos contratantes han incumplido no es viable exigir la cláusula penal o indemnizaciones, y de ninguno de los dos se predicen las consecuencias específicas sobre el riesgo sobreviniente, pues si ambos han incumplido ninguno está en mora.

Desde esta óptica, es claro que, para la procedencia de la pretensión resolutoria, la parte que hace uso de ella debe acreditar el cumplimiento de sus compromisos con toda rigurosidad, porque de lo contrario, la pretensión invocada puede salir avante, pero sin lugar a reconocimiento de perjuicios.

**3.5.** Dirigiendo la mirada al asunto concreto a trasluz de las precisiones precedentes, como corresponde, en tanto se trata de la reelaboración doctrinaria del anejo instituto de la resolución contractual, de entrada se avista que las pretensiones resolutorias de la demandante no pueden declararse prósperas con la indemnización de perjuicios que pretende. Es así porque ella, en su condición de promitente vendedora, no acreditó haber honrado el convenio, de modo que no es contratante cumplida.

En efecto, de las pruebas válidamente presentadas con la demanda, lo mismo que de las actitudes procesales y extraprocesales de las partes durante el litigio, puede tenerse como relevantes para el fallo las siguientes:

a.- Documento que se rotula como "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" de la casa de habitación junto con el lote de terrero en la cual está construida, ubicada en la carrera 24C No. 56A-21 de Cali, con M.I.

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ

**DEMANDADO:** LUZ MARINA GUERRERO ARIAS

**RADICACIÓN:** 760013103003-2021-00257-00

No.370-159516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, suscrito entre la señora SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ como promitente vendedora y la señora LUZ MARINA GUERRERO DE ARIAS como la promitente comprador, en el que se pactó como precio de la venta la suma de \$165´000.000.oo.<sup>5</sup>

Respecto de tal documento resulta importante decir que, si bien se anotó en el encabezado y colofón como fecha de celebración del 23 de marzo de 2017, lo cierto es que la suscripción por las promitentes vendedora y compradora se llevó a cabo el 22 del mismo mes, tal como da cuenta el registro de fecha y hora de la presentación personal ante la Notaría 9ª de Cali. Es decir, un día antes de la fecha escrita; pero esto en nada afecta la validez de las cláusulas o el contenido del contrato.

b.- Certificado de tradición del bien inmueble en cuestión con M.I. No.370-159516, en el que figuran como titulares del derecho de dominio los señores María Argenis Cardona Londoño y Alfonso Rodríguez Barrero, por adjudicación en sucesión del causante Pedro Pablo Sepúlveda.<sup>6</sup>

**3.6.** Auscultados los anteriores documentos se aprecia que tienen plena validez probatoria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del Código General del Proceso, toda vez que no fueron tachados ni redargüidos, pues como se dejó expresado en líneas anteriores, en el presente caso la parte demandada una vez notificada del auto admisorio de la demanda guardó silencio, sin ejercer su derecho de defensa y contradicción.

De conformidad con lo antes expresado, se impone entonces hacer el análisis de los requisitos deprecados por la jurisprudencia a efectos de determinar si los mismos se cumplen o no dentro de este asunto:

**3.7.** En lo que tiene que ver con el primero de ellos, "*EXISTENCIA DE UN CONTRATO VÁLIDO*", se cumple a cabalidad toda vez que se allegó documento rotulado como "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" de la casa de habitación junto con el lote de terrero en la cual está construida, ubicada en la carrera 24C No.56A-21 de Cali, con M.I. No. 370-159516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en el que además se identificó por su nomenclatura y linderos y cabida, aparecen la demandante como promitente vendedora y la demandada como promitente compradora, y el precio o cuantía, se determinaron con claridad las obligaciones de entrega del inmueble y del precio, así como las de fecha, hora y notaría para la celebración de la escritura de venta prometida.

Por consiguiente, el contrato de promesa de compraventa bajo estudio se considera perfecto por reunir los requisitos de ley contenidas en el art. 89 de la Ley 153 de 1887, que derogó el art. 1611 del C.C.<sup>7</sup>, quedando pendiente el perfeccionamiento del contrato prometido, a través de la suscripción de la Escritura Pública y posterior registro en la O.R.I.P. de Cali.

<sup>5</sup> Folios 5 a 11 del archivo No.02 del e.e.

<sup>6</sup> Anotación No.005 del Certificado de tradición obrante a folios 12 a 14 del archivo No.02 del e.e.

<sup>7</sup> Folios 5 a 11 del archivo No.02 del e.e.

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ

**DEMANDADO:** LUZ MARINA GUERRERO ARIAS

**RADICACIÓN:** 760013103003-2021-00257-00

De dicho documento de promesa de compraventa de inmueble se destacan las cláusulas "SEGUNDA" y "QUINTA" que literalmente rezan:

"SEGUNDA. DE LA TITULARIDAD DEL INMUEBLE: *Que los derechos de Dominio y Posesión, que en porcentaje del Cien por Ciento (100%), ejerce sobre el inmueble descrito y alinderado en el punto inmediatamente anterior y por este prometido en venta, los adquirieron los fallecidos titulares inscritos, Alfonso Rodríguez Barreto y María Gardenis Cardona Londoño, en proporción del Cincuenta por Ciento (50%) cada uno, por sentencia de Adjudicación dentro del proceso Sucesoral del causante Pedro Pablo Sepúlveda, elevada a Escritura Pública No.1237 del Veintisiete (27) de Abril del año Mil Novecientos Noventa y Cuatro (1994) otorgada en la Notaría Catorce (14) del círculo de Cali, todo ello debidamente registrado bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble No.370-159516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Parágrafo 1.- Que la Promitente Vendedora se obliga, a iniciar una vez suscrita la presente promesa de compraventa, los trámites sucesorales, de los propietarios fallecidos inscritos, antes y para efectos de la perfección del otorgamiento de la escritura pública de traspaso..."*(Subraya el Despacho).

"QUINTA. DE LA FECHA Y LUGAR DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. *Las contratantes, esto es, la promitente vendedora y la promitente compradora, establecen de mutuo acuerdo, que la Escritura Pública de tradición de los derechos de dominio y posesión del inmueble descrito y alinderado en la cláusula primera del presente contrato de promesa de compra venta, se otorgará en esta ciudad de Cali, por ante el Despacho de la NOTARÍA NOVENA DE CALI, o en la notaría que elijan en su momento las partes de mutuo acuerdo, en día Lunes Dos (02) de Abril del año 2018, en horarios de las 8:00 A.M. a 5:00 P.M. fecha en la cual deberán comparecer: La promitente vendedora con la sentencia sucesoral de los actuales propietarios inscritos, debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos de Cali, bajo la Matrícula Inmobiliaria del inmueble por este dado en promesa de compraventa, con los titulares inscritos de los derechos de dominio que figuren al momento y fecha del otorgamiento de la escritura pública de traspaso, junto con los respectivos documentos de identificación y los respectivos paz y salvo de predial, valorización, valorización por Mega Obras y certificado de tradición del inmueble debidamente actualizado; y la Promitente Compradora, comparecerá con su documento de identificación y el saldo del precio de compra de que trata el numeral 3º de la cláusula cuarta inmediatamente anterior. ..."*(Subraya el despacho)

Toman importancia estas cláusulas, ya que la promitente vendedora, aquí demandante, se comprometió tramitar la sucesión de los actuales propietarios inscritos como titulares, e incluso registrarla ante la ORIP de Cali, para la fecha señalada para la firma de la escritura pública.

Surge evidente entonces, con el certificado de tradición que se allegó con la subsanación de la demanda, que la promitente vendedora no cumplió dicho compromiso, necesario para transferir el bien inmueble prometido en venta. A ello se agrega que tampoco allegó constancia de la Notaría Novena de Cali de haber concurrido el día señalado para la firma de la Escritura Pública; pero aún de haberlo hecho, en todo caso por no haber tramitado la sucesión y detentar la titularidad del bien tampoco hubiera podido materializar la venta.

Así las cosas, bajo ninguna perspectiva razonable la demandante puede considerarse como contratante cumplida.

**3.8.** Teniendo asentado que el contrato de promesa se reputa válido, siendo este presupuesto de prosperidad la acción resolutoria, corresponde considerar que la demandada LUZ MARINA GUERRERO DE ARIAS se tuvo por notificada por conducta concluyente de conformidad con el segundo inciso del art. 301 del C.G.P., al haber otorgado poder a un profesional del derecho a quien se le

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ

**DEMANDADO:** LUZ MARINA GUERRERO ARIAS

**RADICACIÓN:** 760013103003-2021-00257-00

reconoció personería y se le compartió el enlace de acceso al expediente electrónico. Como no compareció a ejercer su derecho de defensa a través de la contestación de la demanda, hay lugar a presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en aquella, conforme lo dispone el art. 97 del C.G.P.

En tal dirección, resulta relevante que en la demanda se aludió al pacto de la promesa:

*a) A la firma del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, la suma de \$20.000.000, el día 23 de marzo de 2017. b) La suma de \$62.500.000 el día 1 de abril del 2017, fecha en la que la vendedora hará entrega física y material del inmueble junto con todas sus anexidades y usos, debidamente saneado en cuanto a servicios públicos, de telefonía y gas a la promitente compradora. c) La suma de \$82.500.000, debían cancelarse el día 2 de abril de 2018, fecha en la cual debía suscribirse la escritura pública. se adujo el pago de la suma*

Y sobre ello, la demandante dijo expresamente que la demandada omitió el pago de la suma expresada en el literal c), esto es, que dejó de pagar la suma de \$82.500.000 correspondiente a la cuota a cancelar el día de la escritura.

Se trata entonces de confesiones de doble vía: por una parte, de la demandante, en su condición de promitente vendedora, de haber recibido la mitad del precio pactado, en las fechas previstas en la promesa; y de la otra, para la demandada, la presunción de veracidad o confesión ficta respecto de haber recibido físicamente el inmueble en la fecha pactada en la promesa, sin honrar el pago de la última suma -literal c)-, necesaria para completar el precio.

**3.9.** Conforme a lo anteriormente expuesto, al haberse demostrado el incumplimiento de las obligaciones por ambas partes, promitente vendedora y compradora, se encuentran satisfechos los presupuestos para la prosperidad de la acción resolutoria pretendida, pero sin lugar al reconocimiento de indemnización de perjuicios. Ello da lugar a denegar las pretensiones de pago de indemnización de perjuicios por \$82.500.000.

**3.10.** Como previamente se esbozó, en consecuencia de la prosperidad de la acción resolutoria en esta modalidad, por aplicación del artículo 1544 del Código Civil<sup>8</sup> se imponen las pertinentes restituciones mutuas, esto es, que las cosas deberán quedar en el estado en que se encontraban antes de la celebración del contrato disuelto, tal como lo tiene dicho la H. Corte Suprema de Justicia al precisar que:

*"Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que apareja como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo – efectos ex nunc–, tiene además eficacia retroactiva –ex tunc– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifican actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que 'cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición.'<sup>9</sup>*

*Como se extrae de la disposición en cita, es premisa fundamental, tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración o,*

<sup>8</sup> "Art. 1544. Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exige."

<sup>9</sup> CSJ, SC de 4 jun. 2004. rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01).

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ

**DEMANDADO:** LUZ MARINA GUERRERO ARIAS

**RADICACIÓN:** 760013103003-2021-00257-00

*dicho con otras palabras, que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta.<sup>10</sup>*

Por tanto, la obligación para la promitente vendedora estribará en devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse. A su vez, a la promitente compradora le corresponde restituir el bien inmueble a la promitente vendedora, con el pago de los respectivos frutos civiles.

Por consiguiente, la demandante SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ deberá devolver los dineros entregados por la compradora LUZ MARINA GUERRERO ARIAS como pago parcial pactado, es decir, las sumas de \$20´000.000.oo que confesó la demandante haber recibido el 23 de marzo de 2017, fecha anotada en el contrato de promesa de compraventa (aunque como se vio, su firma ocurrió un día antes) y la suma de \$62´500.000.oo pactados para el 1º de abril de 2017, fecha de la entrega material del bien inmueble prometido en venta.

Tales sumas de dinero deberán ser indexadas, conforme lo tiene dicho la H. Corte Suprema de Justicia, al precisar que "(...) adicionalmente, esas cantidades deberán reintegrarse indexadas, bajo la premisa de que el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de esta Corte (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. nº 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio.<sup>11</sup>

Para la actualización o indexación de cada suma por separado, se utilizará el índice de precios al consumidor IPC aplicando la siguiente fórmula:

$$Ra = Rh \times \text{IPC actual} / \text{IPC inicial}$$

Donde.

Ra : Es el capital actualizado a obtener

Rh : Es el capital a actualizar

IPC actual: Es el índice de precios al consumidor a la fecha actual

IPC inicial: Es el índice de precios al consumidor a la fecha de entrega del dinero.

Entonces, la suma de \$20´000.000o del 23 de marzo de 2017, indexada a junio de 2023, queda así:

$$Ra = \$20´000.000 \times \frac{133,38}{95,46} = 20´000.000 \times 1,397234 = 27´944.680$$

La suma de \$62´500.000 del 1 de abril de 2017 indexada a junio de 2023, queda así:

$$Ra = \$62´500.000 \times \frac{133,38}{95,91} = 62´500.000 \times 1,390678 = 86´917.375$$

<sup>10</sup> Sentencia SC2307-2018 del 25 de junio de 2018, MP. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

<sup>11</sup> Sentencia SC2307-2018 del 25 de junio de 2018, MP. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ

**DEMANDADO:** LUZ MARINA GUERRERO ARIAS

**RADICACIÓN:** 760013103003-2021-00257-00

En total, \$82'500.000 que entregó la promitente compradora demandada a la demandante promitente vendedora, como pago parcial del precio del bien inmueble, indexados equivalen a la fecha a \$114'862.055.

**3.11.** Además de la indexación se ordenará el pago del interés legal previsto en el artículo 1617 de la codificación sustantiva civil, conforme lo ha especificado la H. Corte Suprema de Justicia en su jurisprudencia<sup>12</sup>, que corresponde a la tasa del 6% anual sobre el capital nominal o cantidad de dinero que originalmente fue entregada por el prometiente comprador.

Las operaciones aritméticas arrojan los siguientes resultados:

\$20'000.000 X 6% anual del 23 de marzo de 2017 a junio de 2023 (6 años y 3 meses) la cantidad de \$7'500.000

\$62'500.000.00 X 6% anual del 01 de abril de 2017 a junio de 2023 (6 años, 2 meses y 22 días) la cantidad de \$23'354.166.00

Para un total por intereses legales sobre el capital de \$82'500.000 a junio de 2023 \$30'854.166.

**3.12.** Por su parte, la promitente compradora, además de devolver el bien inmueble prometido en venta, que se repite, según el contrato de promesa de compraventa aquí referido y la confesión ficta que opera, fue entregado el 1º de abril de 2017, deberá reconocer como frutos civiles que hubiese producido el bien inmueble la suma de \$54'000.000 cuantificados con el juramento estimatorio, conforme lo preceptuando en el art. 206 del C.G.P., el cual no fue objetado por la parte pasiva.

La H. Corte Constitucional respecto del juramento estimatorio ha dicho que: *"5.2.2. Por las mismas razones se permite que la parte estime de manera razonada la cuantía de los perjuicios sufridos, bajo la gravedad del juramento, y se reconoce a esta estimación como un medio de prueba que, de no ser objetada, también de manera razonada, o de no mediar una notoria injusticia, ilegalidad de fraude o colusión, brinda soporte suficiente para una sentencia de condena. Esto quiere decir que basta con la palabra de una persona, dada bajo juramento, para poder tener por probada tanto la existencia de un daño como su cuantía"*.<sup>13</sup>

En este orden, dicha suma jurada, correspondiente a lo *"que, con mediana inteligencia y actividad, habría podido producir ese bien durante todo el tiempo"*, no se aprecia injusta. Por el contrario, se encuentra por el despacho perfectamente razonable, de cara al canon de arrendamiento que por 6 años y tres meses, contados desde que la demandada recibió el inmueble hasta la fecha, hubiera podido percibir quien lo detentara, respecto del cual se pactó el valor de \$164.000.000 para el año 2017. Así las cosas, el juramento tendrá eficacia de prueba acabada, como también lo tiene dicho la jurisprudencia y la doctrina, cuando, como aquí ocurre, no es notoriamente injusto ni fue controvertido.

Por ende, la promitente compradora será condenada al pago de los frutos civiles dejados de percibir por la promitente vendedora, según estimación

<sup>12</sup> Corte Suprema de Justicia, Cas Civ. Sentencia SC11331 de 2015, Rad. 2006-00119, entre otras.

<sup>13</sup> H. Corte Constitucional. Sentencia C- 157 de 2013.

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ

**DEMANDADO:** LUZ MARINA GUERRERO ARIAS

**RADICACIÓN:** 760013103003-2021-00257-00

jurada hecha en la demanda a razón de \$54´000.000, los cuales podrán ser compensados con los dineros que debe restituir la promitente vendedora, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1714 del Código Civil.

Finalmente, en virtud de la prosperidad parcial de las pretensiones, se impondrá la correspondiente condena en costas a cargo de la demandada, con graduación de agencias en derecho de acuerdo a los artículos 365 y 366 del CGP, en concordancia con el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 del C. S. de la J.

**4. PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito el 22 de marzo de 2017 entre la señora SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ como promitente vendedora y la señora LUZ MARINA GUERRERO ARIAS como promitente compradora, tratado en este proceso, respecto del inmueble ubicado en la carrera 24C No. 56A-21 del barrio La Nueva Floresta de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-159516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

**SEGUNDO: ORDENAR** a la demandada LUZ MARINA GUERRERO ARIAS devolver a título de restituciones mutuas, a la demandante SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ, en un lapso no superior a cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, el bien inmueble ubicado en la carrera 24C No. 56A-21 del barrio La Nueva Floresta de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-159516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali,

Dentro del mismo término deberá la promitente compradora LUZ MARINA GUERRERO ARIAS pagarle por concepto de frutos civiles dejados de percibir a la promitente vendedora SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ, la suma de \$54´000.000, los cuales podrán ser compensados con los dineros que ella debe restituirle.

**TERCERO: ORDENAR** a la promitente vendedora SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ devolver a la señora LUZ MARINA GUERRERO ARIAS, en un lapso no superior a cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, la suma de \$114´862.055 correspondiente al precio recibido debidamente indexado, más la suma de \$30´854.166, correspondiente a los intereses legales causados hasta la sentencia.

**CUARTO: DENEGAR** las restantes pretensiones de la demanda.

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
**SENTENCIA ANTICIPADA**

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** SOL BEATRIZ SALGUERO RODRÍGUEZ

**DEMANDADO:** LUZ MARINA GUERRERO ARIAS

**RADICACIÓN:** 760013103003-2021-00257-00

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Téngase por concepto agencias en derecho la suma de \$5.800.000.

**NOTIFÍQUESE**

*Firma electrónica*

**RAD: 76001-31-03-003-2021-00257-00**



Firmado Por:

Carlos Eduardo Arias Correa

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 003

Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9638a6b3544b1930d1d5975a2da7d3af653e0e4c79eb825f50e9127e00fb975a**

Documento generado en 28/06/2023 04:29:05 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**