

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



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
76001 31 03 003 2018 00142 00**

Santiago de Cali, veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020)

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada de conformidad con lo regulado en 2º inciso del art. 278 del C.G.P., dentro del proceso VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA propuesto por ANA MARÍA BETANCOURTH BUSTAMANTE, JOSÉ LEONEL BETANCOURT RAMÍREZ, FABIOLA BUSTAMANTE DE BETANCOURT, ERIKA BETANCOURTH BUSTAMANTE y CARLOS ANDRÉS BETANCOURT BUSTAMANTE contra CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA.

2. ANTECEDENTES

2.1. Afirma en síntesis el mandatario judicial de los demandantes que mediante escritura pública No.3986 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, el 29 de noviembre de 2010, sus poderdantes ANA MARÍA BETANCOURTH BUSTAMANTE, JOSÉ LEONEL BETANCOURT RAMÍREZ, FABIOLA BUSTAMANTE DE BETANCOURT, ERIKA BETANCOURTH BUSTAMANTE y CARLOS ANDRÉS BETANCOURT BUSTAMANTE, en calidad de compradores, celebraron contrato de compraventa con el señor CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA, quien actuó en calidad de vendedor, respecto de un local comercial No.1, ubicado en Carrera 26 No.7-56/58 de la actual nomenclatura urbana de Cali, el cual hace parte del edificio VICENTE HERNÁNDEZ – PROPIEDAD HORIZONTAL, cuya área y linderos se encuentran descritos en el hecho primero de la demanda.

Afirma que el precio acordado entre las partes fue por la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180'000.000.00), los cuales dice

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI – SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: ANA MARÍA BETANCOUT Y OTROS

DEMANDADO: CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA

RADICACIÓN: 760013103003-2018-00142-00

fueron pagados por los compradores así: la suma de \$150´000.000.00 a la firma de la promesa de compraventa previa a la suscripción de la escritura pública de que solemnizó la negociación, el saldo en diez cuotas mensuales sucesivas de DOS MILLONES DE PESOS (\$2´000.000.00) cada una canceladas a partir del 25 de febrero de 2010 al 25 de noviembre de 2010, y una cuota extraordinaria de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10´000.000.00) que aduce haberse pagado en junio de 2010, cuotas que dice haber sido respaldadas con cheques.

Expresa que efectuado el pago total de la obligación se procedió a suscribir la escritura pública atrás señalada, la cual no pudo ser inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad, por haber sido rechazada por dicha entidad con la nota de devolución de *"ESTÁ INSCRITO Y VIGENTE UN EMBARGO DE FISCALÍA Y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO SEGÚN LEY 793/2002"*, razón por la cual considera que el vendedor aquí demandado, incumplió con lo dispuesto en el art.756 del C.C., generando la posibilidad de los demandantes de acudir a lo dispuesto en el art.1546 Ibídem.

2.2. Conforme a lo expuesto, pretenden que: 1.- Que se declare resuelto el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No.3986 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, el 29 de diciembre de 2010, atrás referido, por incumplimiento del vendedor de transmitir el dominio del bien inmueble, por cuanto el mismo se encontraba fuera del comercio al momento de solicitarse la inscripción de la compraventa, 2.- Que se condene la demandado a reintegrar a los demandantes el valor cancelado a título de precio, el cual ascendió a la suma de CIENTO COHENTA MILLONES DE PESOS (\$180´000.000.00), al igual que la indemnización de los perjuicios ocasionados a los demandantes, los cuales consideró en la suma de TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE, (\$323´424.200.00) y, 3.- que se condene en costas a la parte demandada.

2.3 Una vez subsanadas las falencias de la demanda, por auto No.1171 de fecha 20 de junio de 2018, se admitió (Fol. 100) ordenándose correr

traslado a la parte pasiva por el término de veinte (20) días y notificarse de acuerdo a lo preceptuado en los artículos 291 a 293 del C.G.P.

El demandado señor CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA se le notificó del auto admisorio de la demanda por aviso, de conformidad con lo regulado en los artículos 291 y 292 del C.G.P. el 08 de agosto de 2018 y 25 de octubre de 2018 respectivamente, tal como consta a folios 103 a 104 y 108 a 114, quien dentro del término legal de traslado guardó absoluto silencio.

2.4 Posteriormente, mediante auto del 04 de septiembre de 2019, el juzgado fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, y se decretaron algunas pruebas de oficio, los cuales se consideran innecesarios por cuanto la documental es suficiente para resolver de fondo el asunto, máxime si la parte actora únicamente aportó prueba documental con su contestación sin solicitud adicional.

3. CONSIDERACIONES

3.1. En el evento que se estudia se advierten cumplidos los denominados presupuestos procesales¹ 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. Debe repararse que el término de duración del proceso no se ha vencido, teniendo en cuenta la suspensión de términos dispuesta por el Consejo Superior de la Judicatura debido a la emergencia sanitaria por COVID-19².

Especial mención cabe hacer en relación con el artículo 278 del CGP, específicamente su numeral segundo, bajo cuya aplicación se profiere esta sentencia anticipada, dado que no hay pruebas por practicar, habida cuenta que expiró el término de la decretada de oficio sin que la parte actora cumpliera con su

¹ Capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del juez, y demanda en forma.

² Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556, y PCSJA20-11567 de 2020 del

carga, de modo que es uno de tales eventos en que debe abstenerse el juzgador de citar a las partes al juicio oral y proferir la decisión por escrito, en tanto dicho canon “*supone que algunas etapas del proceso no se 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 los compradores aquí demandantes –dos de ellos se reservaron el usufructo y los restantes se tienen como nudos propietarios-, como el vendedor aquí demandado, y se trata de las personas que intervinieron en el contrato de compraventa elevado a escritura pública No.3986 de fecha 29 de diciembre de 2010 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, 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 determinar las restituciones mutuas correspondientes.

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 resolución 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; o sea que

C. S. de la J. También es necesario tener en cuenta el Decreto Legislativo 564 de 2020, que dispuso entre otros el reinicio del conteo consagrado en el artículo 121 del CGP un mes después de la reactivación de los términos.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI – SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: ANA MARÍA BETANCOUT Y OTROS

DEMANDADO: CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA

RADICACIÓN: 760013103003-2018-00142-00

solamente pueden quedar sin valor las convenciones por la libre determinación de las partes, o en los eventos en que el legislador establece la manera de extinguirlas.

Una de las formas en que el contrato pierde sus efectos es aquella contemplada por el artículo 1546 del Código Civil implícita en todo contrato bilateral para los casos en que una de las partes incumple con las obligaciones que le corresponden, pues en este supuesto la parte diligente está facultada para desvincularse de él pudiendo reclamar el resarcimiento de todos los perjuicios.

Dice la norma en cita que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, previendo la ley que en dicho caso el otro contratante puede, a su arbitrio, bien pedir la resolución del contrato o pedir el cumplimiento de éste con indemnización de perjuicios, (artículo 1546 C.C.).

Al respecto el órgano de cierre de la especialidad tiene expresado:

"(...) El principio jurídico supremo del cual emana todo el derecho de las obligaciones convencionales señala que la finalidad económico-social del contrato lleva implícita el cumplimiento de las estipulaciones en él pactadas. Los contratos se celebran para cumplirse y, por ello, son ley para las partes.

Este postulado se encuentra establecido en el artículo 1602 del Código Civil, a cuyo tenor "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". En un sentido similar, el Código de Comercio define el contrato como un "acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial...". (Art. 864)

En virtud del presupuesto normativo de la libertad de estipulación de los contratantes, la parte que cumple o se allana a cumplir está facultada para solicitar judicialmente al deudor incumplido la ejecución de la prestación que se encuentra a su cargo, o bien la resolución del contrato si a ello hubiere lugar, según su libre opción. El derecho expresa esta proposición en los siguientes términos:

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. (Artículo 1546 del Código Civil)³

³ Sentencia SC11287-2016, de 17 de agosto de 2016, Rad. 11001-31-03-007-2007-00606-01 Cas. Civ. CSJ.

3.5. Conforme a la jurisprudencia y la doctrina, por regla general, la resolución requiere para su viabilidad y procedencia, la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un contrato válido;
- b) El incumplimiento del demandado total o parcialmente de las obligaciones que para él generó el pacto por cuanto en eso consiste la realización de la condición tácita; y
- c) Que el demandante por su parte, **haya cumplido los deberes que le impone la convención o por lo menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.**⁴

Lo anterior indica que, si de la resolución se trata (sin la aplicación analógica acabada de referir), le corresponde al demandante acreditar no solo la existencia del contrato sino también el incumplimiento total o parcial del demandado frente a sus obligaciones negociales, además de haber cumplido o allanado a cumplir las de su cargo, siendo este un caso típico en que no hay lugar a aplicar la rectificación doctrinaria acaba de reseñar, como pasa a explicarse.

3.6. Revisada la demandada se establece que la parte actora fundamentó sus pretensiones en que procedía la resolución del contrato de compraventa ante el incumplimiento del demandado al no efectuar la tradición del bien inmueble objeto del mismo, conforme lo preceptuado en el artículo 756 del Código Civil, que señala que *"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos...."*, generando la posibilidad para los compradores de acudir a lo dispuesto en el art. 1546 Ibídem.

De las pruebas válidamente presentadas y recaudadas, lo mismo que de las actitudes procesales y extraprocesales de las partes durante el litigio, puede tenerse como pruebas relevantes para el fallo las siguientes:

⁴ En este punto cabe anotar que recientemente la Sala de Casación Civil de la CSJ rectificó su doctrina, al permitir la aplicación analógica de la acción resolutoria frente al incumplimiento recíproco de las partes en contratos sinalagmáticos. (SC1662-2019; 05/07/2019).

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI – SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: ANA MARÍA BETANCOUT Y OTROS

DEMANDADO: CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA

RADICACIÓN: 760013103003-2018-00142-00

a.- Documento que se rotula como promesa de contrato de compraventa de local comercial No.1, ubicado en la Carrera 26 No.7-56 de esta Ciudad, con M.I. No.370-563667 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, suscrito entre los señores Carlos Eduardo Sedano Ospina como vendedor y el señor José Leonel Betancourt Ramírez como comprador, en el que se pactó como precio de la venta la suma de \$180´000.000.oo. (Fol. 6 y 7).

b.- Escritura Pública No.3986 de diciembre 29 de 2010, de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, en la que se plasmó el contrato de compraventa de derechos de nuda propiedad y derecho de usufructo, del bien inmueble atrás referido, en la que figura como vendedor el señor Carlos Eduardo Sedano Ospina y como compradores los señores José Leonel Betancourt Ramírez, Fabiola Bustamante de Betancourt, Erika Betancourt Bustamante, Ana María Betancourt Bustamante y Carlos Andrés Betancourt Bustamante, en el que se indicó como cuantía la suma de \$120´000.000.oo. (Fol. 8 a 11).

c.- Nota devolutiva de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en el que se indica que se rechaza la inscripción de la Escritura Pública No.3986 del 29-12-2010, de la Notaría Cuarta de Cali, por "*ESTAR INSCRITO Y VIGENTE UN EMBARGO DE FISCALÍA Y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO SEGÚN LEY 793/2002*". (Fol.12).

d.- Copia de la providencia de fecha 18 de abril de 2017, proferida por la Dirección de Fiscalía Nacional Especializada para la Extinción del Derecho de Dominio, Fiscalía Treinta y Tres Especializada de Bogotá, en la que se resolvió la procedencia de EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO sobre varios bienes, entre ellos, el que es objeto del contrato de compraventa objeto del presente proceso con M.I. No.370-563667 ubicado en la Carrera 26 No.7-56 Local No.1 del Edificio VICENTE HERNÁNDEZ, de Cali, de propiedad del señor Sedano Ospina Carlos Eduardo. (Folios 13 a 80).

e.- Certificado de tradición del bien inmueble Local No.1 ubicado en la Carrera 26 No.7-56 con M.I. No.370-563667, en el que figura en la anotación

No.12 la inscripción del embargo en proceso de Fiscalía y suspensión del poder dispositivo, con fecha de radicación 26 de noviembre de 2010. (Fol.84 y 85).

3.7. 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:

3.8. 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 copia de la Escritura Pública No.3986 de fecha 29 de diciembre de 2010, en la que se plasmó el acto de compraventa de derechos de nuda propiedad para los cinco compradores y dos de ellos con usufructo perpetuo, respecto de la cosa objeto del contrato, bien inmueble consistente en local comercial No.1 ubicado en la Carrera 26 No.7-57 de Cali, que hace parte del Edificio Vicente Hernández, en la que además se identificó por su nomenclatura y linderos y cabida, apareen los demandantes como compradores y el demandado como vendedor, y el precio o cuantía, contrato de compraventa que se considera perfecto por reunir los requisitos de ley, quedando simplemente pendiente su perfeccionamiento como es la inscripción en la O.R.I.P. de Cali.

De dicha escritura pública se destaca la cláusula tercera y el párrafo primero de la cláusula sexta que literalmente rezan:

"TERCERO.- El (la) (los)exponente(s) vendedor(a)(es) garantiza(n) que el(los)inmueble(s) que transfiere(n) en venta se encuentra(n) totalmente libre(s) de embargos, hipotecas, anticresis, condiciones resolutorias, patrimonios de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones al dominio, salvo las inherentes al régimen de propiedad horizontal, etc., obligándose a salir al saneamiento en todos los casos previstos por la ley, ya sea por evicción o por vicios redhibitorios..."

"PARÁGRAFO 1: CLAUSULA DE ORIGEN Y DESTINACIÓN DE BIENES Y FONDOS.- LAS PARTES INTERVINIENTES DECLARAN QUE LOS BIENES Y FONDOS INVOLUCRADOS EN EL PRSENTE ACTO O CONTRATO NO PROVIENEN NI SE UTILIZARÁN EN CTIVIDADES ILÍCITAS CONTEMPLADAS EN EL CÓDIGO PENAL COLOMBIANO, O EN CUALQUIER NORMA QUE LO MODIFIQUE O ADICIONE, EN ESPECIAL DE LAS QUE CONSTITUYAN LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTES DE SECUESTRO, TERRORISMO, NARCOTRÁFICO O SIMILARES, Y QUE TAMPOCO DICHOS BIENES O RECURSOS SON OBJETO DE ACCIONES DE EXTINCIÓN DE DOMINIO POR PARTE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES, DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES U OTRAS SEMEJANTES..."
(Subraya el Despacho).

Toma importancia esta cláusula y dicho parágrafo, ya que el vendedor declaró en la escritura pública expresamente que el bien inmueble vendido no era objeto, entre otras, de acción de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de la Nación, y precisamente por haberse declarado la procedencia de la medida cautelar que saca el bien del comercio en el proceso extinción del derecho de dominio sobre dicho inmueble y otros, estando en cabeza de su titular vendedor señor Carlos Eduardo Sedano Ospina, fue que la compraventa elevada por escritura pública No.3986 del 29 de diciembre de 2010 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, no se pudo inscribir, y es precisamente dicho incumplimiento del demandado que se acudió a la jurisdicción, para deprecar la resolución de la compraventa.

Dando por sentado que el contrato celebrado se reputa perfecto y válido, siendo este presupuesto de prosperidad la acción resolutoria, se pasa a verificar si el predicamento referente al incumplimiento del demandado se encuentra demostrado.

El artículo 740 del Código Civil enseña que *"La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo...."*. Para la tradición de los bienes inmuebles opera el título y el modo, siendo el primero la escritura pública, la cual por sí sola no transfiere el dominio, y la segunda, es decir, el modo, es la inscripción del título o sea de la escritura pública de compraventa en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde esté ubicado el inmueble, acompañado de su entrega.

Por su parte el artículo 756 Ibídem, claramente establece que *"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos..."*, y es claro y evidente que el hecho no haberse

podido inscribir la escritura de compraventa No.3986 de fecha 29 de diciembre de 2010 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, de la que se ha venido hablando, demuestra el incumplimiento de parte del vendedor, pues la situación de no poderse inscribir la misma, recae exclusivamente en aquél y no en los compradores.

Son estas razones suficientes para deducir que efectivamente el demandado señor Carlos Eduardo Sedano Ospina en su calidad de vendedor incumplió con lo pactado en el contrato de compraventa materia del este proceso, aunado a que el silencio que guardó en todo el curso da lugar a "*...presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, ...*"⁵

3.9. El tercer y último presupuesto para la prosperidad de la acción resolutoria, como es que la parte demandante haya cumplido los deberes que le impone la convención, quedó probado tanto del documento preparatorio denominado "*CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LOCAL COMERCIAL*" como de la misma escritura pública, en la que se deja constancia de que el vendedor recibió a entera satisfacción el precio pactado, lo que demuestra el cumplimiento por parte de los compradores.

Conforme a lo anteriormente expuesto, se tiene demostrado el cumplimiento de las obligaciones de parte de los demandantes compradores y el incumplimiento del demandado vendedor, por lo que se encuentran satisfechos los presupuestos para la prosperidad de la acción resolutoria pretendida, con más razón cuando el demandado guardó absoluto silencio, sin contestar la demanda, ni oponerse a los hechos y pretensiones y mucho menos ejercer su derecho de defensa y contradicción, lo cual, se itera, hace presumir cierto los hechos susceptibles de confesión.

3.10. Ahora, como consecuencia del ejercicio de la acción resolutoria, se imponen las pertinentes restituciones mutuas, por aplicación del artículo 1544 del Código Civil⁶, esto es, que las cosas deberán quedar en el estado en que se

⁵ Artículo 97 del C.G.P.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI – SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: ANA MARÍA BETANCOUT Y OTROS

DEMANDADO: CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA

RADICACIÓN: 760013103003-2018-00142-00

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 aparece 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.'"⁷

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, 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."⁸

Por tanto, nace como obligación para el vendedor devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse, y a su vez a los adquirientes o compradores les corresponde restituir el bien inmueble objeto del contrato de compraventa, bien sea al depositario provisional Sociedad de Activos Especiales –SAE–, como administrador de los bienes objeto de extinción de dominio, o en su defecto al propietario inscrito en caso de haber sido favorable el proceso de extinción de dominio que se adelanta ante el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de esta Ciudad.

Por consiguiente, el demandado CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA deberá devolver los dineros entregados por los compradores como pago de lo pactado, es decir, la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180´000.000.00) que como vendedor afirmó haber recibido del comprador JOSÉ LEONEL BETANCOURT RAMÍREZ en el documento preparatorio de compraventa del bien inmueble obrante a folios 6 y 7 de fecha 4 de febrero de 2010, que si bien no es promesa de compraventa ni contrato de compraventa, es prueba de la recepción del dinero por parte del vendedor, ya que quienes firman dicho documento dan fe que ello sí aconteció. En efecto, la regla de experiencia para

⁶ "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."

⁷ CSJ, SC de 4 jun. 2004. rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01).

⁸ Sentencia SC2307-2018 del 25 de junio de 2018, MP. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

esta clase de negociaciones y la buena fe enseñan que si se suscribe un documento en el que se afirma haber recibido sumas de dinero, es porque ello ha ocurrido de esa forma.

También debe tenerse en cuenta que la firma de la escritura pública estaba condicionada a que los compradores cancelaran en su totalidad lo pactado como precio del bien inmueble, y al haberse proferido dicho instrumento, que en su cláusula cuarta contiene la declaración del vendedor de haber recibido el precio, se colige que efectivamente el dinero pactado para la compraventa, es decir los \$180.000.000.00 y no los \$120.003.000 que se anotaron en la escritura pública, se entregaron en su totalidad, aunado que el demandado, se repite, dentro del traslado que se le corrió de la presente demanda guardó absoluto silencio y no se opuso a la misma ni a las pretensiones, con lo cual se tiene confesado ese valor pagado.

3.11. No son ajenos para el despacho los antecedentes de la investigación penal en cuyo desarrollo la Fiscalía 33 Especializada En Extinción de Dominio de Bogotá sustrajo el bien inmueble aquí tratado del comercio y actualmente se remitió tal actuación al Juzgado Penal de Extinción de Dominio de Cali, pero en ausencia de condena y de otras pruebas diferentes a las documentales con las que se cuenta, no podría inferirse la mala fe del vendedor o compradores, de modo que hubiera lugar a infirmar la confesión por la falta de contestación o a desconocer los aludidos documentos que dan cuenta de la entrega del precio que debe ser objeto de restitución.

3.12. De conformidad con lo anterior, la suma de dinero a restituir por el demandado deberá ordenarse de manera solidaria a favor de los demandantes, en respeto del principio de congruencia (Art. 281 CGP) y de acuerdo a como se pidió en la demanda, en que no se especificó porcentaje alguno para los demandantes.

Ahora, con respecto al juramento estimatorio, dado que se refiere la suma de \$323.424.200 como intereses causados sin discriminar ni explicar de dónde se obtiene dicho valor, no puede tenerse como cabalmente cumplido el

presupuesto del artículo 206 del CGP, de modo que los \$180.000.000 de capital deberán indexarse, conforme lo ha 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.”⁹

Como a la firma del primer documento acaecido el 04 de febrero de 2010 se hizo el primer pago, es decir la suma de \$150´000.000.oo y el excedente por \$30´000.000.oo con posterioridad, a falta de más pruebas se tendrá este segundo pago en la fecha de firma de la escritura pública, es decir el 29 de diciembre de 2010, de modo que se actualizará cada suma por separado por haberse entregado en diferentes fechas, y para la actualización monetaria se utilizará el índice de precios al consumidor IPC, aplicando la siguiente fórmula:

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

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 se indexará la suma de \$150´000.000.oo del 04 de febrero de 2010 al 30 de julio de 2020, el cual quedará así:

$$Ra = \$150´000.000 \times \frac{104,97}{72,28} = 150´000.000 \times 1,452268 = \mathbf{217´840.200}$$

⁹ Sentencia SC2307-2018 del 25 de junio de 2018, MP. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

$$Ra = \$30'000.000 \times \frac{104,97}{72,98} = 30'000.000 \times 1,43833 =$$

43'149.900

En total los \$180'000.000 que entregaron los compradores demandantes a su contendor, como pago del precio del bien inmueble, equivalen a la fecha a DOSCIENTOS SESENTA MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL CIEN PESOS (**\$260'990.100.00**).

3.13. Además de la indexación se ordenará el pago del interés legal previsto en el artículo 1617 de la codificación sustantiva civil, conforme lo ha dicho la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia¹⁰, 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:

\$150'000.000 X 6% anual del 04 de febrero de 2010 al 30 de julio de 2020 (3829 días) la cantidad de **\$95'724.961.**

\$30'000.000.00 X 6% anual del 29 de noviembre de 2010 al 30 de julio de 2020 (3501 días) la cantidad de **\$17'504.299.**

Para un total por intereses legales sobre el capital de \$180'000.000 al 30 de julio de 2020 de CIENTO TRECE MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS **\$113'229.261.**

3.14. Finalmente, en virtud de la prosperidad de las pretensiones, se impondrá la correspondiente condena en costas a cargo del demandado y 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.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC11331 de 2015, Rad. 2006-00119

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 compraventa contenido en la escritura pública No. 3986 del 29 de diciembre de 2010 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, celebrado entre el señor CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA como vendedor, y ANA MARÍA BETANCOURTH BUSTAMANTE, JOSÉ LEONEL BETANCOURT RAMÍREZ, FABIOLA BUSTAMANTE DE BETANCOURT, ERIKA BETANCOURTH BUSTAMANTE y CARLOS ANDRÉS BETANCOURT BUSTAMANTE como compradores, del bien inmueble señalado en el líbelo, identificado con la M.I. No. 370-563667 de la ORIP de Cali.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado señor CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA, devolver a título de restituciones mutuas, a los demandantes ANA MARÍA BETANCOURTH BUSTAMANTE, JOSÉ LEONEL BETANCOURT RAMÍREZ, FABIOLA BUSTAMANTE DE BETANCOURT, ERIKA BETANCOURTH BUSTAMANTE y CARLOS ANDRÉS BETANCOURT BUSTAMANTE, en un lapso no superior a cinco (5) días contados a partir de la notificación de esta sentencia, la suma de DOSCIENTOS SESENTA MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL CIEN PESOS (\$260´990.100) correspondiente a la suma recibida debidamente indexada, más la suma de CIENTO TRECE MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$113´229.261), correspondiente a los intereses legales causados hasta la sentencia.

TERCERO: ORDENAR a los demandantes señores ANA MARÍA BETANCOURTH BUSTAMANTE, JOSÉ LEONEL BETANCOURT RAMÍREZ, FABIOLA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI – SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: ANA MARÍA BETANCOUT Y OTROS

DEMANDADO: CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA

RADICACIÓN: 760013103003-2018-00142-00

BUSTAMANTE DE BETANCOURT, ERIKA BETANCOURTH BUSTAMANTE y CARLOS ANDRÉS BETANCOURT BUSTAMANTE, restituir el bien inmueble objeto del contrato -Local comercial No.1 ubicado en Carrera 26 No.7-56 identificado con la M.I. No.370-563667 ORIP Cali-, en un lapso no superior a cinco (5) días contados a partir de la notificación de esta sentencia, bien sea al depositario provisional Sociedad de Activos Especiales –SAE- como administrador de los bienes objeto de extinción de dominio, o en su defecto al propietario inscrito, en caso de haber sentencia ejecutoriada que le haya sido favorable en el proceso de extinción de dominio que se adelanta ante el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de esta ciudad.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Tásense como agencias en derecho la suma de \$11´225.000.

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica¹¹

RAD: 76001-31-03-003-2018-00142-00



Firmado Por:

CARLOS EDUARDO ARIAS CORREA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO CALI

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

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI – SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: ANA MARÍA BETANCOUT Y OTROS

DEMANDADO: CARLOS EDUARDO SEDANO OSPINA

RADICACIÓN: 760013103003-2018-00142-00

Código de verificación:

5bfdb66bf5a064eae766be7b001a5d5ef39c7aueb806a2bef97bfb704179

606c

Documento generado en 21/08/2020 03:27:25 p.m.

¹¹ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>