JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

Veintiuno de marzo de dos mil veintitrés

Radicado	05091 40 89 001 2021 00057 01
Proceso	DECLARATIVO DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- RECONVENCIÓN
Demandante	JORGE ALBERTO OSSA HENAO - DEMANDADO EN RECONVENCIÓN
Demandado	JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA - DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN
Instancia	SEGUNDA
Sentencia	SENTENCIA GENERAL 28 ESPECIFICA 1
Asunto	REVOCA PARCIALMENTE FALLO

Procede en esta oportunidad el despacho, actuando como juez de segunda instancia, a resolver una alzada.

ACTUACIONES PROCESALES RELEVANTES PARA RESOLVER EL CASO

El catorce (14) de julio del año dos mil veintidós (2.022) el Juzgado Promiscuo Municipal de Betania (Antioquia), mediante el sentenciatorio respectivo, finiquitó el proceso de la referencia, disponiendo en su parte resolutiva que:

"PRIMERO: DECLARAR CELEBRADO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, entre los señores JORGE ALBERTO OSSA HENAO identificado con C.C. No. 15.532.469, en calidad de promitente vendedor, quién actuó en representación de la propietaria del inmueble, señora MARIA LUZ OSSA HENAO, identificada con C.C. No. 43.283.162, -hermana del promitente vendedor-, y el señor JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.450.495, en calidad de promitente comprador, en la fecha 26 de febrero de 2019, contrato de promesa de compraventa, que fue autenticado por las partes, ante el Notario Único del Círculo de Andes Antioquia, así consta en copia anexada al dossier, donde se observa sus firmas, huellas y sellos, acto protocolizado ante la autoridad administrativa citada, mismo que no fue objetado por los señores JORGE ALBERTO OSSA HENAO Y JUSTO PASTOR

OSPINA BEDOYA, durante el trámite procesal, lo dieron ambos como un hecho cierto, que existió, que ambos ejecutaron de manera libre, voluntaria y de buena fe, respecto del inmueble distinguido con la Matrícula Inmobiliaria No. 004-43584 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Andes Antioquia, tal y como se sustentó en este proveído.

SEGUNDO: Como consecuencia de la celebración de dicho contrato de promesa de venta, las partes adquirieron unos compromisos y obligaciones mutuas, el promitente comprador JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA, -demandante en reconvención-, se obligó a cancelar el resto del valor del inmueble negociado, en la fecha 26 de abril de 2021, debiéndose hacer presente en la Notaria Única del Círculo de Andes Antioquia, donde cancelaria la suma de $31.500.000, no se presentó en la fecha y lugar indicado, lo que se confirmó como un hecho cierto, por las partes, durante el trámite, deduciéndose que el demandado incumplió. Con relación al demandante -y demandado en reconvención-, JORGE ALBERTO OSSA HENAO, se comprometió a cancelar hipoteca que grava el inmueble negociado en favor del tercero ALONSO DE JESUS QUINTERO ISAZA identificado con C.C. No. 15.306.352 y a perfeccionar el contrato con la transmisión del dominio, en cabeza de la titular, señora MARIA LUZ OSSA HENAO, identificada con C.C. No. 43.283.162, según registra en la Matrícula Inmobiliaria No. 004-43584, de la ORIP de Andes Antioquia, quién se hizo presente, en la Notaria Única del Círculo de Andes Antioquia, ese 26 de abril de 2021, en compañía del Acreedor Hipotecario ALONSO DE JESUS QUINTERO ISAZA y de la Propietaria del bien señora MARIA LUZ OSSA HENAO, así consta en documento expedido ´por la autoridad administrativa, donde certifica en el HECHO PRIMERO: Que comparecen a este despacho con el propósito de dar cumplimiento al CONTRATRO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, firmando el 26 de febrero de 2019, en Andes Antioquia, en el que los comparecientes MARIA LUZ OSSA HENAO, prometió vender a través de su hermano JORGE ALBERTO OSSA HENAO al señor JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.450.495, donde además, el señor ALONSO DE JESUS QUINTERO ISAZA cancelaría el gravamen hipotecario indicado en la Anotación No. 11 del Certificado de Libertad con Matrícula Inmobiliaria No. 004-43584, sobre el siguiente bien: "Lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades denominado El Delirio, con una extensión aproximada de 3 hectáreas, ubicado en la vereda La Sucia, área rural del municipio de Betania Antioquia, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 004-43584 de la ORIP de Andes Antioquia.

Ante la no presentación del promitente comprador, JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA, en la fecha indicada para perfeccionar dicho contrato de promesa de compraventa, EL 26 de abril 2021, hecho que se dio por cierto, por ambas partes, es decir, se confirmó, que efectivamente, para esa fecha, no compareció a la Notaria Única del Círculo de Andes Antioquia, es causal suficiente, para darlo por responsable del INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado el 26 de febrero de 2019. Conforme se sustentó en la parte motiva.

TERCERO: Consecuencia de la no presentación del Promitente Comprador JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA, en la fecha y lugar indicados, para perfeccionar el

contrato, lo obliga a cancelar la multa concertada en el mismo documento, en el HECHO SEXTO, por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M.L. ($5.000.000), a favor del promitente vendedor JORGE ALBERTO OSSA HENAO.

CUARTO: Conforme a lo decido en precedencia, se ORDENA al demandado JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA, identificado con cedula de ciudadanía No. 15.450.495, DAR CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA EL 26 DE FEBRERO DE 2019, cancelando al promitente comprador JORGE ALBERTO OSSA HENAO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 15.532.469, quien actúa en representación de su hermana MARIA LUZ OSSA HENAO, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.283.162, titular del derecho de dominio, sobre el inmueble negociado, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 004.43584 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Andes Antioquia, procediendo a CANCELAR EL CAPITAL ADEUDADO por la suma de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. ($31.500.000), PAGO EN DINERO EN EFECTIVO, con los respectivos INTERESES LEGALES, EQUIVALENTES AL 6% ANUAL, de conformidad con el artículo 1617 del código civil, contabilizados a partir del 27 de abril de 2021 y hasta cuando se haga efectivo su pago.

Dinero que será cancelado dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia.

CUARTO: NEGAR los gastos por "perjuicios daño emergente", reclamados por el demandante JORGE ALBERTO OSSA HENAO, y que tasa en la suma de OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS M.L. ($862.000), por no haberse allegado al proceso prueba sumaria que acreditara dicha inversión con su debida especificación.

QUINTO: En la misma fecha que realice el pago el promitente comprador JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA, se ORDENA al promitente vendedor, JORGE ALBERTO OSSA HENAO, deberá cumplir con la transmisión del DERECHO DE DOMINIO, presentándose en el acto con la titular señora MARIA LUZ OSSA HENAO, legitimada en la causa, para cumplir con dicha obligación legal, conforme a los términos del contrato de promesa de compraventa, celebrado por su hermano, en su representación, el 26 de febrero de 2019, protocolizando la respectiva Escritura Pública, ante la autoridad notarial competente y su posterior registro ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Andes Antioquia, donde se encuentra registrado el Certificado de Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 004-43584, debiéndose allegar constancia de estar cancelada la hipoteca de la Anotación No. 11 a favor del señor ALONSO DE JESUS QUINTERO ISAZA, se insiste, del deber de comparecer, la titular MARIA LUZ OSSA HENAO, legitimada para realizar la transmisión del derecho de dominio del bien al comprador JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA.

SEXTO: Condenar en costas al demandado JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA -demandante en reconvención-. Tal como lo dispone Tal como lo dispone el artículo 365 del C.G. del P.

SEPTIMO: De acuerdo al artículo 590 del Código General del Proceso numeral primero literal a) al tratarse de un proceso declarativo que se deriva de un

derecho real, se mantiene vigente las medidas cautelares decretadas como es el embargo y secuestro de la posesión que fueron peticionadas por la parte demandante y al haberse proferido sentencia de primera instancia en favor del demandante sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 004-4358.

OCTAVO: Frente a las excepciones de mérito, presentadas en demanda de reconvención, por el apoderado del demandante JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA, se declaran no prosperas, conforme a lo expuesto en la parte motiva, al estar justificada la intervención del demandado JORGE ALBERTO OSSA HENAO, desde el momento de la suscripción del contrato de promesa de compraventa, el 26 de febrero de 2019, teniendo pleno conocimiento el promitente comprador, JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA, que actuaba en representación de su hermana MARIA LUZ OSSA HENAO, por medio del poder escrito que le expidió, así lo expuso y confirmó estrados, en la declaración que rindió bajo juramento,

OCTAVO: Contra la presente providencia procede el recurso de apelación ante el superior funcional Juzgado Civil del Circuito de Andes Antioquia."

El apoderado de la parte demandada, inconforme con tal decisión presenta recurso de apelación sobre la decisión tomada con respecto a la condena en costas procesales y los intereses de mora decretados por el Despacho, para lo cual hace el sustento del caso. El apoderado del demandante no recurrió la decisión.

La jueza de primera instancia concede el recurso ante el Superior Funcional, Juzgado Civil del Circuito de Andes Antioquia y, sin indicar en que efecto lo concedía, ordena que el proceso se remita ante dicho despacho judicial, a través de la secretaria del juzgado.

La secretaría del juzgado promiscuo de Betania da cumplimiento a lo dispuesto por la jueza que regenta tal dependencia judicial y envía -vía electrónica- el expediente digital, el que hubo de devolverse en varias ocasiones por no ser audible la sustentación del recurso.

Corregidas las falencias que presentaba el audio de la audiencia de instrucción y juzgamiento, se admitió la alzada mediante auto del día, mismo en el que se le concedió al recurrente un término de cinco (5) días para que, por escrito y ante este operador judicial, presentara los argumentos con los que sustentaba su apelación.

El recurrente, estando dentro del término de ley, allega el memorial que obra en el archivo 010 de este expediente digital, con el que sustenta su inconformidad con lo decidido y en los siguientes términos:

"PRIMERA. Afirma el a quo en su exposición de motivos que la señora María Luz Ossa Henao titular del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No 004 – 0043584, objeto del proceso, concedió "poder escrito a su hermano" señor Jorge Alberto Ossa Henao para que celebrara promesa de compraventa con mi representado señor Justo Pastor Ospina Bedoya, afirmación que no corresponde

a la realidad, no se allego al plenario prueba, tampoco fue suministrada en el momento cuando interrogué al demandante solicitando el mencionado poder.

Con dicha afirmación relevante coloca a mi mandante en desventaja procesal en aras de la verdad real, confirmación que muy probable influiría en la decisión, hecho nada cierto.

SEGUNDA. Mi mandante celebro contrato de promesa de compraventa con quien no es titular del inmueble, el demandante vendedor no considero en ninguna cláusula que el día de la firma de la escritura pública se levantaría la hipoteca que recae sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 004 – 43584, anotación No 11, tampoco se anunció en escrito de la promesa que la titular y el acreedor hipotecario asistirían el día de la firma de la escritura pública. El Artículo 1880 del C.C., reza: "la obligación del vendedor se reduce en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida", ni lo uno ni lo otro podía celebrar el demandante – vendedor, razón legal para haber determinado en la promesa de compraventa tal hecho.

El artículo 669 del C.C., en cuanto al dominio reza;" el dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella [arbitrariamente], no siendo contra ley o contar derecho ajeno", no es absoluto, dado que se restringe o limita respecto de misma propiedad privada o de la persona, disposición que se ve limitada frente a ciertos actos jurídicos.

TERCERA. El a quo a pesar de las inconsistencias en las declaraciones de los testigos del demandante, las que el suscrito hizo saber en los alegatos, no fueron atendieron los reparos.

CUARTA. En el contrato de promesa de compraventa no se pacto que la cláusula penal se haría exigible junto con el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, en este caso no se adelantó un proceso ejecutivo sino un verbal declarativo de cumplimiento de contrato de promesa de compraventa.

De acuerdo con lo expuesto señor Juez, con los fundamentos de hecho y derecho, de manera atenta y respetuosa solicito revoque la sentencia en la parte que condena al pago de los intereses, las costas del proceso y la condena al pago de la cláusula."

CONSIDERACIONES

Sea lo primero decir que el presente recurso es procedente por virtud de lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 320 del código general del proceso y que, bueno es precisarlo, la función de esta instancia se limita a conocer exclusivamente del recurso de apelación interpuesto por la demandada, en lo

que no le fue favorable, lo que significa, en otros términos, que aquello que le fue ordenado en primera instancia no es motivo de impugnación.[1]

Sea lo primero decir que si bien la jueza de primera instancia no hizo alusión alguna al tema, del sentenciatorio puede concluirse que, en efecto, aquella verificó la concurrencia de los presupuestos procesales para dictar una sentencia de fondo y la ausencia de motivo de nulidad; lo que comparte este operador judicial.

También es claro que la a quo reconoció la «existencia y validez del acuerdo preparatorio implicado», al verificar que cumplía con los requisitos del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, sin que se hubiera planteado críticas acerca de su eficacia ni halló acreditadas irregularidades sustantivas que condujeran a la nulidad; postura que comparte este operador judicial porque aunque en el contrato preparatorio quien prometió en venta el inmueble objeto de tal convenio no era su propietario, este manifestó allí -y así lo aceptó el promitente comprador- que actuaba como hermano de su propietaria inscrita, señora MARIA LUZ OSSA HENAO, y si bien no adjuntó poder o documento alguno que lo autorizara para representar a esta en tal acto, tal circunstancia no puede ni debe dar al traste con el contrato prometido y esto en atención a que en tal caso se presentó una especie de gestión de negocios ajenos[2] que posteriormente ratificó aquella al comparecer a la suscripción del acto escriturario[3].

Es de advertir que en el caso que hoy ocupa nuestra atención, ante la ausencia de un poder en cabeza del señor OSSA HENAO para celebrar la citada promesa de venta, no podemos hablar de un mandato puesto que este tiene como principal característica la de ser eminentemente bilateral y tener como objeto el

---

[1] "La citada disposición enuncia el postulado que la doctrina ha denominado 'tantum devolutum quantum appellatum', por cuya virtud el conocimiento del juez que resuelve la impugnación formulada por un apelante único se encuentra circunscrito a las precisas cuestiones que hayan sido objeto del recurso. Esta limitación es la expresión de un principio general del derecho procesal, según el cual el juez que conoce de un recurso está circunscrito a lo que es materia de agravios, dado que no está facultado para despojar al apelante único del derecho material que le fue reconocido en la providencia recurrida, y que fue aceptado por la contraparte que no impugnó un extremo del litigio que le desfavoreció. De este modo, lo que no es materia de impugnación se tiene como consentido, sea beneficioso o perjudicial, por lo que la alzada (y de hecho, cualquier recurso) se resuelve en la medida de los agravios expresados." (Corte Suprema en sentencia CSJ SC4415-2016, rad. n° 2012-02126-00)

[2] El artículo 2304 del código civil define la agencia oficiosa en los siguientes términos:
«La agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, llamada comúnmente gestión de negocios, es un contrato por el cual el que administra sin mandato los bienes de alguna persona, se obliga para con ésta, y la obliga en ciertos casos.»

La agencia oficiosa es un cuasicontrato en el que la obligación surge sin que medie acuerdo entre las partes como lo establece el artículo 2302 y, por ende, el agente actúa de manera voluntaria incluso sin que así se lo haya encomendado el interesado.

[3] Bajo los términos del artículo 2304 del código civil el interesado solo se obligará respecto a la gestión del agente oficioso cuando ratifica su gestión.

de representar al mandante en un acto jurídico, pero para ello debe mediar una autorización por parte de la persona que hace el encargo, y aquí es donde difiere de la agencia oficiosa, pues solo basta saber si obra de por medio un poder que acredite que el titular le confiere los derechos a la otra para que haga la representación de ella.

Asumido el examen del sub lite, debe decirse que el problema jurídico a resolver en esta providencia consiste en establecer, en términos del artículo 1546 del código civil, si confluyen los presupuestos necesarios para el ejercicio de la acción de cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios que se reclama en el libelo genitor.

Para resolver dicho interrogante y como para obtener una sentencia favorable a las pretensiones es menester que estén presentes, probatoriamente hablando, los llamados requisitos de la acción, nos ocuparemos de este tema y para ello transcribiremos respetuosamente lo que expresara al respecto en sentencia de vieja data la Corte Suprema de Justicia:

"(…) 2. No deben confundirse los presupuestos procesales con los elementos definidores o constitutivos de la acción ni con las condiciones de la misma acción. Los primeros se refieren a la formación del proceso o de la relación procesal, mientras que los segundos conciernen y se encaminan a configurar e identificar la acción que se ejercita y a determinar los requisitos de su prosperidad. Toda acción se constituye e identifica por tres elementos, consistentes en los sujetos, activo y pasivo, de la relación jurídica sustancial que se discute, en el título o causa petendi y en el petitum u objeto de la acción. El ejercicio de una acción cualquiera exige el señalamiento de estos tres factores para configurarla y definirla. En el petitum se debe determinar el objeto o pretensión que se persigue, o sea el bien o derecho cuya tutela se busca. La causa petendi consiste en los hechos que dan origen y sirven de título a la pretensión invocada o al petitum. Estos tres elementos concurren a estructurar y a individualizar una acción y a distinguirla de cualquiera otra. Por ello se los denomina elementos constitutivos o definidores de la acción.

Además de estos elementos, sucede que toda acción requiere llenar ciertas condiciones que son necesarias, ya no para su conformación procesal, sino para asegurar su prosperidad, esto es, para que el demandante que la promueve pueda obtener un pronunciamiento favorable a sus pretensiones. Estos requisitos de mérito son llamados condiciones de la acción, porque la respaldan y determinan su acogida y su éxito**. Estas condiciones consisten en la tutela de la acción por una norma sustancial, en la legitimación en causa y en el interés para obrar. Se cumple la primera de estas condiciones cuando el hecho o hechos que le sirven de fundamento a la acción (causa petendi) y la pretensión que constituye su objeto (petitum), coinciden con el hecho o hechos previstos por la ley sustancial y con el efecto jurídico que ésta atribuye a los mismos hechos. Apareciendo esta concordancia, resulta la acción tutelada por la ley y satisfecha una de las condiciones de su prosperidad. La legitimación en causa es en el Demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la prestación correlativa.**

Y el interés para obrar o interés procesal, no es el interés que se deriva del derecho invocado (interés sustancial), sino el interés que surge de la necesidad de obtener el cumplimiento de la prestación correlativa, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra"[4]. (Negrillas fuera del texto).

Para el caso nos explayaremos en la llamada legitimación en la causa y en virtud de que esta hace referencia a la necesidad de que entre la persona que convoca o es convocada al pleito y el derecho invocado exista un vínculo que legitime esa intervención, de suerte que el veredicto que se adopte les resulte vinculante.[5]

Tanto la doctrina como la jurisprudencia han dicho que a legitimación en la causa constituye un presupuesto procesal para obtener decisión de fondo. En otros términos, la ausencia de este requisito enerva la posibilidad de que el juez se pronuncie frente a las súplicas del libelo petitorio. por activa supone la verificación de que quien demanda tenga la titularidad para reclamar el interés jurídico que se debate en el proceso y, por lo tanto, sin importar si son o no procedentes las pretensiones elevadas –lo que supondrá efectuar un análisis de fondo de la controversia a la luz del derecho sustancial– sí sea el llamado a discutir su procedencia dentro del trámite judicial.

La legitimación material en la causa alude a la participación real de las personas en el hecho o acto jurídico que origina la presentación de la demanda, independientemente de que éstas no hayan demandado o que hayan sido demandadas y por ello no se identifica con la titularidad del derecho sustancial sino con ser la persona que por activa o por pasiva es la llamada a discutir la misma en el proceso.

En este orden de ideas, "si la falta recae en el demandante el demandado tiene derecho a ser absuelto pero no porque haya probado un hecho nuevo que enerve el contenido material de las pretensiones sino porque quien lo atacó no es la persona que frente a la ley tiene el interés sustantivo para hacerlo –no el procesal- …"

En la sentencia STC11358-2018 la Corte Suprema de justicia se pronunció así sobre tal institución jurídica:

«La "legitimación en la causa" como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio.

La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos -ha dicho la Sala- de que "se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona

---

[4] Corte Suprema de Justicia, Cas. Civil, sent. feb. 21/66. M.P. Enrique López de la Pava

[5] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC2215-2021, Radicación n° 11001-31-03-022-2012-00276-02, 9 de junio de 2021. M.P. Francisco Ternera Barrios

respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado…" (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01 y en SC16669-2016, rad. 11001-31-03-027-2005-00668-01).

Según Hernando Devis Echandía, la legitimación en la causa, está constituida por "las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones judiciales con fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito, o para controvertirla", las cuales se refieren a la relación sustancial debatida.

Con base en lo anterior, la legitimatio ad causam en el demandante se define como "la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos) o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios)", y respecto del demandado es "la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda (procesos contencioso ejecutivos, de condena, declarativos o de declaración constitutiva)".

Esta Sala ha sostenido que el mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la titularidad del derecho sustancial, de ahí que haya sostenido que "si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor" (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).

A ese criterio, se adiciona otro reconocido por el ordenamiento jurídico, en virtud del cual se aceptan como legitimados en un proceso sujetos que no son titulares del derecho o de la relación jurídica sustancial objeto del proceso, situación que se conoce como legitimación extraordinaria, en la que está comprendida la sustitución procesal que, según el procesalista nacional citado, supone "la titularidad parcial del interés en litigio, en razón de que su interés personal en la relación jurídica que debe ser objeto de la sentencia de la cual es sujeto otra persona (el sustituido, deudor de la acción pauliana, por ejemplo), se encuentra vinculado al litigio".

Esa figura da lugar a la acción oblicua, en la que el acreedor ejerce su derecho auxiliar de perseguir la satisfacción de su crédito, que el Código Civil autoriza en los artículos 862, 1295, 1441, 1445 y 1451 y 2026, y a ella aluden los preceptos 375 (num. 2) y 493 del Código General del Proceso, así como la Ley 791 de 2002 (arts. 1 y 2).

Los terceros a quienes la ley reconoce una legitimación extraordinaria -dice Rocco- "están autorizados para pretender en nombre propio la declaración de certeza o la realización coactiva de dichas relaciones jurídicas, conjunta o paralelamente, o con exclusión y en sustitución, de los verdaderos sujetos de las relaciones jurídicas sustanciales", de modo que "puede ocurrir que en ciertas

y particulares relaciones jurídicas, cuando otro sujeto tenga un interés igual, o preeminente, en la realización de la relación sustancial, incluso frente al verdadero titular de ella, la ley procesal da el derecho de acción a dicho sujeto, precisamente en consideración a aquel interés" (el subrayado no es del texto)».

Siguiendo con el derrotero que nos hemos trazado, rememoramos que en el presente caso la acción está encaminada a que se decrete el cumplimiento forzado de un contrato de promesa de compraventa, así se plasmó en las pretensiones principales.

Esta acción tiene soporte en el artículo 1546 del Código Civil, que prescribe que 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 pedir el otro contratante (el cumplido), la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

La acción resolutoria (igual que la de cumplimiento) prevista en el citado artículo, requiere para su viabilidad la concurrencia de tres condiciones esenciales:

a) La existencia de un contrato bilateral válido
b) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos demuestre que se allanó cumplirlos en la forma y tiempo debidos.
c) Incumplimiento de las obligaciones que surgieron del contrato para el demandado.

De donde emerge que, si el contratante que demanda no se ha puesto en el camino de acatar sus propias obligaciones, por más que su contraparte hubiese faltado a sus débitos, le estará vedado promover una acción de este linaje, sea que las prestaciones deban cumplirse simultáneamente, o de manera periódica, caso en el cual habrá de analizarse quién fue el primero que incumplió.

A ello se ha referido la jurisprudencia de tiempo atrás y recientemente lo reiteró en la sentencia SC1209-2018, del 20 de abril de 2018, radicado 11001-31-03-025-2004-00602-01, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, en la que dijo que:

En tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió.

Así lo tiene adoctrinado la Sala al señalar que:

En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad

sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relievante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "…el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor…" (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. nº 5319).

Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada."

Por supuesto que, si se trata de un contrato, la legitimación se predica, en general, de quienes en su conformación han intervenido, si se tiene presente que, a la luz del artículo 1602 del estatuto civil, el convenio se erige en ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales. Es lo que se conoce como la relatividad de los contratos. Sin embargo, aceptado se tiene que en la periferia de un negocio jurídico pueden aparecer otras personas, ajenas a quienes lo celebraron, cuyos efectos nocivos se les pueden trasladar, con lo que, además de los mismos contratantes, les surge un interés para deprecar que, por alguno de los medios previstos en la ley sustancial se revise, con el fin de ajustar sus derechos al mismo. Dicho de otro modo,

surge para ellos, dependiendo de las circunstancias de cada caso, legitimación para intervenir en un proceso, ya por activa, ora por pasiva.

Asunto que también la jurisprudencia se ha encargado de decantar. Puede citarse, para ese efecto, entre muchas, la sentencia SC13021-2017, del 25 de agosto de 2017, con ponencia del Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, que reiteró lo que desde tiempo atrás la alta Colegiatura ha señalado sobre el interés de los terceros. E incluso, más atrás, la misma Sala, en sentencia SC1182-2016, del 8 de febrero de 2016, con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez, había dejado plasmado que:

En la periferia del contrato, entonces, existen terceros a los cuales el incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional los alcanza y afecta patrimonialmente.

La distorsión de que ha sido objeto el axioma *res inter allios acta* ha representado, en no pocos casos, la imposición de un obstáculo o blindaje del convenio frente a las personas que, aunque ostentan un interés jurídico serio en virtud de los efectos que le reporta ese negocio jurídico, no concurrieron a su celebración, cuando su genuino alcance excluye únicamente a quienes son enteramente ajenos a la relación contractual, también llamados terceros absolutos o *penitus extranei*.

Son ellos los sujetos totalmente extraños al contrato y que no tienen vinculación alguna con las partes, por lo que aquel ni les perjudica ni les aprovecha.

En el grupo de los no celebrantes del convenio, sin embargo, también se encuentran los terceros relativos, quienes sí guardan una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto dicho pacto les irradia derechos y obligaciones.

En ese sentido «*-puede suceder* –anota Morales Molina- *que un tercero se halle jurídicamente vinculado a una de las partes principales o a la pretensión que se debate, y que por ello pueda resultar afectado por la sentencia que llegue a proferirse. A éste se le denomina tercero interesado, y por razón de su interés jurídico la ley le brinda los medios de intervenir en el proceso para hacerlo parte*».[6]

Dentro de esa categoría están los «*cesionarios, o los herederos o causahabientes a título universal o singular*» y también los deudores solidarios o de obligación con objeto indivisible, los coherederos, los comuneros, los titulares de derechos reales principales cuando la propiedad se halla desmembrada, el cónyuge respecto a bienes sociales, el adquirente de cosa litigiosa, o el propietario del bien gravado con garantía real.

---

[6] MORALES MOLINA, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil. Parte General. 8ª ed. Bogotá: Editorial ABC, 1983. p. 239.

Tal modalidad se ha hecho extensiva a los acreedores en relación con los actos jurídicos realizados por el deudor, toda vez que el patrimonio de éste constituye prenda general de garantía, y también se reconoce en *«aquellos en cuyo favor se ha estipulado una relación contractual, según los términos del artículo 1.506 del Código Civil»* (CSJ SC, 5 Ago 2013, Rad. 2004-00103-01).

Por supuesto que, en cada caso habrá necesidad de analizar la posición de quien reclama, con el propósito de establecer si, en realidad de verdad, a pesar de no haber sido parte en el contrato, su existencia, el cumplimiento o el incumplimiento del que han contraído otros, le genera algún tipo de perjuicio, única manera de que se legitime en la causa para reclamar, por ejemplo, su resolución.

No se discute aquí que entre JORGE ALBERTO OSSA HENAO y JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA se celebró el contrato de promesa de compraventa que reposa en el archivo 02 de este expediente digital, respecto del inmueble rural ubicado en el municipio de Betania e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 004-43584 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes; del contenido de ese contrato emerge que el bien prometido en venta le fue entregado al promitente comprador en la fecha de la promesa de venta, que el precio pactado fue de $41.500.000 y que el contrato se perfeccionaría el 26 de abril de 2021, a las 8:00 a.m. y la notaría escogida para ello fue la de Andes (Antioquia).

Por lo demás, se trata de una promesa en la que las prestaciones se advierten sucesivas: i) el pago del precio acordado[7]; ii) liberación de un gravamen hipotecario que pesaba sobre el inmueble prometido en venta[8] y iii) firma del instrumento público mediante el cual la promitente vendedora enajenaría al promitente comprador el derecho de dominio que ostenta respecto del inmueble objeto del contrato provisorio[9] y la cancelación de la hipoteca, previo -eso si- el pago del saldo insoluto.

En punto a abordar los presupuestos de la acción, conviene señalar que de la lectura de la demanda inicial, no se vislumbra un señalamiento de incumplimiento por parte de la promitente vendedora; lo que en últimas se aduce, es que el contrato de promesa está vigente, y que la compraventa del bien raíz no se realizó en atención a que el promitente comprador no hizo presencia en la fecha, lugar y hora en que se otorgaría la escritura pública del caso, mientras que la promitente compradora, conforme reza en la certificación que a partir de tales hechos expidiera el Notario Único de esta población, honró plenamente sus compromisos.

---

[7] Que lo fue en dos cuotas, habiéndose dado la primera al momento de la suscripción del contrato de promesa de venta y la segunda al momento del otorgamiento de la escritura de venta.

[8] Esta obligación, a diferencia de lo expresado por el demandado, surge prístina de la cláusula cuarta del contrato de promesa de venta.

[9] Véase cláusula quinta del citado contrato.

Pero, a partir de allí, no obra en el expediente prueba alguna que indique que el demandante de autos, señor JORGE ALBERTO OSSA HENAO, pueda invocar el cumplimiento forzado de tal contrato y mucho menos pedir una indemnización de perjuicios por su incumplimiento pues se arrogó una condición de la que carecía (la de promitente vendedor) y, por tanto, no estaba legitimado para reclamar al señor JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA tales obligaciones.

En efecto, como se dijo al comienzo de estos considerandos, el señor OSSA HENAO, muy a pesar de que suscribió el documento contentivo de la promesa de venta, no intervino en tal acto jurídico a nombre propio, tampoco como mandatario de la señora MARIA LUZ OSSA HENAO, sino como un agenciador de negocios ajenos, muy especialmente de esta y quien, dicho sea de paso, es su hermana; razón por la que, siendo la promesa de compraventa eminentemente preparatoria, quien debía demandar el cumplimiento forzado del contrato era ella y no él, máxime que en este caso tampoco podría hablarse de una agencia oficiosa procesal puesto que el artículo 57 del código general del proceso establece que «Se podrá demandar o contestar la demanda a nombre de una persona de quien no se tenga poder, siempre que ella se encuentre ausente o impedida para hacerlo; bastará afirmar dicha circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado por la presentación de la demanda o la contestación.» y en el presente caso no quedó acreditado que la persona titular del derecho se encontraba ausente o impedida, ni el demandante manifestó que actuaba como agente oficioso.

Y se dirá también que JORGE ALBERTO OSSA HENAO tampoco es un tercero interesado en este caso porque no es representante legal de la promitente vendedora, no se acreditó que fuera acreedor de esta, tampoco que hubiera adquirido mediante un cesión el contrato de promesa que inicialmente se había celebrado y que bien podía seguir en cabeza suya pera perfeccionar lo acordado a su nombre y no en el de su hermana y mucho menos que dicho pacto le haya irradiado derechos y obligaciones o que a raíz del incumplimiento del demandado haya sufrido algún perjuicio.

En lo referente a los posibles perjuicios que el incumplimiento del demandado le pudo haber producido al demandante y que aquel deriva de los gastos de transporte de MARIA LUZ OSSA HENAO y ALONSO DE JESÚS QUINTERO ISAZA a la población de Andes a fin de que estos suscribieran la escritura pública de venta y la cancelación del gravamen hipotecario que pesaba respecto del inmueble cuya tradición se prometió en el contrato cuyo cumplimiento forzado se pide en esta demanda, es menester indicar que no existe suasorio alguno que acredite que él asumió tales erogaciones, amén de que aquellas personas no tenían que desplazarse indefectiblemente al lugar pactado, pues para ello bien podían otorgar un poder.

Bajo estas premisas, a partir del material probatorio obrante en el plenario, se logra establecer que JORGE ALBERTO OSSA HENAO no está legitimado para actuar en la presente causa.

No obstante lo anterior, la sentencia que se dictó en este caso fue, conforme lo decidiera la a quo, declarando la acogida o éxito de las pretensiones del libelo y haciendo destinataria de la misma a la señora OSSA HENAO arriba mencionada, decisión que no se muestra caprichosa ni antojadiza sino producto de sus deberes, muy especialmente aquel que le obliga a integrar el litisconsorcio necesario[10], que fue lo que ella hiciera por cuanto, conforme consta en el auto admisorio de la demanda y se materializó debidamente[11], aquella se vinculó al proceso en debida forma y manifestó, en la documentación allí anexada, que conocía del auto admisorio de la demanda y de que en el mismo se había ordenado su vinculación al proceso como litisconsorte necesario por activa y, además, que confería poder al abogado del primigenio demandante para que la siguiera representando dentro del trámite procesal, lo que es indicativo de que estaba conforme con lo peticionado por su hermano en el escrito introductorio de la acción.

No podemos soslayar aquí que las pruebas adosadas al plenario son demostrativas de que el vínculo jurídico derivado de la promesas de venta no ata al primigenio demandante con el demandado, pues este no fue parte en tal acto

Hechas las anteriores precisiones entraremos a estudiar la parte de la sentencia que fuera confutada y, por razones de método, empezaremos por referirnos a la orden dada en el sentenciatorio y relativa a que el demandado pague unos intereses moratorios a la parte accionante.

Y para ello comencemos por evocar que en el acápite de pretensiones se solicitó por el actor, entre otras cosas, que se ordenara al demandado el pago del resto del precio pactado, esto es, la suma de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($31.500.000), los intereses moratorios que tal suma pudo haber causado desde el día veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2.021), así

---

[10] El auto que ordena la vinculación de una persona como litisconsorte necesario no es una providencia que acepte la intervención de terceros, pues aquella se encuentra relacionada con la debida conformación del contradictorio, es decir, al examen sobre la procedencia de integrar pluralidad de partes al proceso (demandantes o demandados), en razón a la relación jurídica sustancial debatida.

En ese sentido, el litisconsorcio necesario se presenta cuando la cuestión litigiosa tiene por objeto una relación jurídica material, única e indivisible que debe resolverse de manera uniforme para todos los sujetos que integran la parte correspondiente y, entonces, impone su comparecencia obligatoria al proceso al ser un requisito imprescindible para adelantarlo.

[11] Archivo 016.

como la suma de CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000) a título de cláusula penal y así lo determinó la jueza de primera instancia en los numerales 3° y 4° de la sentencia recurrida.

Lo anterior nos ubica en el campo de la llamada cláusula penal que consagra el artículo 1592 del Código Civil que establece la posibilidad de que las partes estimen anticipadamente el valor de los perjuicios que les pueda ocasionar el incumplimiento del contrato, siendo dos las hipótesis por las que se autoriza pactar tal cláusula: i) por la inejecución absoluta de la obligación o ii) por su cumplimiento tardío.

Por otra parte, el mismo código civil se ocupa de determinar cuándo se puede acumular la petición de la obligación principal y la pena, y lo hace en el artículo 1594, así: "Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal".

La disposición transcrita contiene una regla general: la imposibilidad de pedir, al tiempo, el cumplimiento de la obligación principal y el importe de la pena; salvo dos excepciones; una de ellas tiene que ver con el incumplimiento absoluto; la otra, con el cumplimiento tardío. En efecto, la excepción a la regla general en el caso del incumplimiento absoluto, es que se haya estipulado que el pago de la pena no extingue la obligación principal,

También es necesario indicar que la cláusula penal puede cumplir una finalidad de estimación anticipada de los perjuicios y, además, que dentro de las modalidades de tasación de perjuicios que puede tener la cláusula penal está la moratoria, cuya finalidad es indemnizar al acreedor afectado por la mora o el retardo culposo de su deudor.

De esto último podemos concluir que la cláusula penal moratoria cumple la misma función de los intereses moratorios y dada su incompatibilidad se estaría cobrando al deudor dos veces la misma obligación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1600 del Código Civil.

Aplicado lo antes dicho al caso en estudio surge palmario que no le asiste razón a la jueza de primera instancia al declarar con acogida o éxito la pretensiones del libelo relativa al pago de intereses moratorios respecto del capital insoluto, no sólo por lo dicho atrás, sino también porque respecto de tal obligación no se estipuló o hizo pacto expreso en el documento contentivo de la promesa de venta

En este orden de ideas, se hace imperativo que el despacho revoque parcialmente el numeral cuarto de la sentencia proferida por la a quo el día catorce (14) de julio del año dos mil veintidós (2.022) y en lo relativo al pago de los "INTERESES LEGALES, EQUIVALENTES AL 6% ANUAL, de conformidad con el artículo 1617 del código civil, contabilizados a partir del 27 de abril de 2021 y hasta cuando se haga efectivo su pago".

Se dejará incólume la condena en costas al señor JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA, no sólo porque fue quien resultó perdidoso[12], sino también porque el recurrente no sustentó la razón por la cual se debía revocar tal decisión y recurrir por vía de apelación no significa hacer formulaciones genéricas y supone demostrar los desaciertos de la decisión y explicando de manera clara y coherente las causas por las que debe corregirse la decisión.

No se hará condenación en costas a ninguna de las partes puesto que este operador judicial no observa que en esta instancia se hayan causado.

Por lo dicho el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES, ANTIOQUIA, ADMINISTRANDO JUSTIICA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY

FALLA

PRIMERO: Revocar parcialmente el numeral cuarto de la sentencia que dentro de este proceso profiriera el Juzgado Promiscuo Municipal de Betania (Antioquia) el veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022) en lo que tiene que ver con la orden impartida al señor JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA y relativa al pago que debe hacer al señor JORGE ALBERTO OSSA HENAO de los "INTERESES LEGALES, EQUIVALENTES AL 6% ANUAL, de conformidad con el artículo 1617 del código civil, contabilizados a partir del 27 de abril de 2021 y hasta cuando se haga efectivo su pago". Las razones quedaron anotadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes el numeral sexto de la sentencia proferida dentro de este proceso por el Juzgado Promiscuo Municipal de Betania (Antioquia) el veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022) y en el que se condenó en costas al señor JUSTO PASTOR OSPINA BEDOYA,

[12] "1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código."

TERCERO: No condenar en costas al recurrente dentro de esta instancia por cuanto no se causaron.

TERCERO: ORDENAR que, ejecutoriado esta sentencia, por Secretaría se devuelva el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ENRIQUE RESTREPO ZAPATA
JUEZ

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

Se notifica el presente auto por **ESTADO No.046** en el micrositio de la Rama Judicial.

Claudia Patricia Ibarra Montoya
Secretaria

Firmado Por:
Carlos Enrique Restrepo Zapata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil
Andes - Antioquia

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: **ab72fd100fca3972997b15a947f0b72b726218121edbe7f1047b53b23231d3c2**
Documento generado en 21/03/2023 03:10:30 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica