

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

**Manizales, veinte (20) de febrero de dos mil veintitrés
(2023)**

Proceso: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA

Demandante: MARÍA CENOBIA VARGAS CASTRILLÓN

Demandado: LIBIA MEJÍA GÓMEZ sucesoras procesales
Luz Ángela Mejía Gómez, Gloria Amparo
Mejía Gómez, María Del Carmen Mejía Gómez
y Elsa Victoria Mejía Gómez.

Radicado: 170014003007-2020-00061-02

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Estudiada la sustentación del recurso de alzada, acorde con el traslado que en cumplimiento del artículo 12 de la ley 1223 de 2022 fue corrido mediante auto del 8 de noviembre de 2022, se RESUELVE la apelación interpuesta por la parte demandada, frente a la sentencia proferida el pasado 21 de septiembre de 2022 por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales, Caldas, dentro del proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa, promovido por la señora María Cenobia Vargas Castrillón en contra de Libia Mejía Gómez, quien falleció en el curso del proceso, reconociéndose como sucesoras procesales a las señoras Luz Ángela Mejía Gómez, Gloria Amparo Mejía Gómez, María Del Carmen Mejía Gómez y Elsa Victoria Mejía Gómez.

2. ANTECEDENTES

2.1 LA DEMANDA: pretende el extremo activo que se resuelva el contrato de promesa de compraventa suscrito el 30 de diciembre de 2019 y los "otro sí" suscritos el 13 y 14 de enero de 2020, entre la demandante y la demandada Libia Mejía Gómez, respecto de la venta del bien inmueble ubicado en la

carrea 25 A Nro. 53 A - 01, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 100-116388 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, por el incumplimiento materializado por la promitente vendedora.

Como consecuencia de lo anterior, indicó, se conmine a la promitente vendedora a reembolsar al extremo activo, la suma de \$45.000.000.00 correspondiente a la suma de dinero entregado por la promitente compradora para la adquisición del inmueble objeto del negocio jurídico; así mismo, se sufrague a título de clausula penal, el equivalente al 10% del valor del contrato de promesa de compraventa por la suma de \$75.000.000.00.

Como hechos jurídicamente relevantes en sustento de los pedimentos, adujo que la señora María Cenobia Vargas Castrillón, en calidad de promitente compradora, celebró contrato de promesa de compraventa con la señora Libia Mejía Gómez, en calidad de promitente vendedora, el 30 de diciembre de 2019, estipulando que la promitente vendedora se obligaba a transferir a título de venta a favor de la promitente compradora, la posesión material y el derecho de dominio frente al inmueble que pasa a describirse según escritura pública Nro. 422 del 8 de marzo de 1994:

"Un lote de terreno situado en la ciudad de Manizales, en la carrera 25 A-01, se desarrolla en el nivel +5.25 posee un área privada de 39.06 mts cuadrados se alindera por ### el sur en extensión de 2 Mts con apartamento 201 y extensión de un metro con área común por el oriente en tres tramos. De sur a norte en extensión de 10 mts con el segundo nivel del apartamento 101 y con cubierta de el (sic) primer nivel de el mismo apartamento, de occidente a oriente en extensión de .65 mts cubierta del apartamento 101 de sur a norte en extensión 1.5 mts con vacío sobrecubierto del apartamento No. 101 por el occidente en extensión de 14.3 mts con propiedad de Alfredo Patiño B. Por el en extensión de 4.5 mts con

propiedad de Luz Marina Lema y Margarita Florez por el cenit en extensión de 39.06 mts cuadrados con cubierta o techo del edificio que hace parte de los bienes comunes de la construcción por el nadir en área de 39.6 mts cuadrados que separan con placa del apartamento 102### Este apartamento consta de cocina integral, área social, cuarto con baño y closet, Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-116388 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 010200000297091900000030..."

"... y el parqueadero con área de 46.54 M2 nivel +0.00 coeficiente 14.23% se alindera ### por el oriente en extensión de 7.5 metros con subsuelo de área común de acceso a los apartamentos y en 7.5 metro con suelo que pertenece (sic) al apartamento 101; por el sus (sic) en extensión de 3 mts con la calle 25ª; por el occidente en extensión de 15 mts con la propiedad de Alfredo Patiño B. y por el norte con extensión mts con suelo del apartamento 102 en un área de 46.54 metros cuadrados por el nadir con sobrepiso que lo sepera (sic) del nivel de cimentación en un área de 46.54 mts cuadrados esta zona de parque está situado en el nivel +0.00 ###, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-116384 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 102000002970901900000026.

Refirió que las partes estipularon el precio de \$100.000.000.oo los cuales se cancelarían así:

- La suma de \$45.000.000.oo se cancelarían con la firma del contrato de promesa de compraventa.
- El valor restante \$55.000.000.oo se cancelarían a la firma de la escritura pública de compraventa.

La suma inicial de \$45.000.000.00 fue efectivamente sufragada a la promitente compradora por parte de la señora Cenobia Vargas, el día de la firma de la promesa de compraventa, esto es el 30 de diciembre de 2019, pactando, que el 14 de enero de 2020 a las 2:00 P.M se firmaría la escritura pública de compraventa en la Notaría Segunda del Circulo de Manizales.

Relató que posteriormente se suscribieron dos "otro sí" al contrato principal, el primero suscrito el 13 de enero de 2020 modificando la cláusula sexta del contrato, la cual consistía en extender el plazo para la firma de la escritura pactando el 24 de enero de 2020 a las 2:00 P.M en la misma notaría; mientras que el segundo "otro sí" suscrito el 14 de enero de 2020, modificó las cláusulas primera y quinta, consistiendo en que la compraventa se realizaría únicamente frente al bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-116388 de la oficina de Registro de Instrumentos Público de Manizales, es decir únicamente el negocio comprendería la venta del apartamento, sin el parqueadero.

Modificación que incluyó la reducción del precio acordado, totalizándolo en \$75.000.000.00, de manera que, la promitente compradora cancelara \$30.000.000.00 el 24 de enero de 2020.

Sin embargo, indicó, que el 24 de enero de 2020 siendo las 2:00 P.M la promitente compradora no compareció a la suscripción de la escritura pública, motivo por el cual, la Notaría expidió el acta de comparecencia Nro. 28 del año 2020, dejando constancia y prueba que compareció en los términos estipulados en el contrato de promesa de compraventa.

En vista de los anterior, a la fecha de presentación de la demanda, la promitente vendedora no cumplió con la firma de la escritura pública del bien inmueble ubicado en la carrera 25 A Nro. 53 A - 01, folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-116338, de manera que la demandante se encuentra

facultada para solicitar la resolución del contrato, con la correspondiente indemnización de perjuicios y la devolución del dinero entregado a la vendedora por la suma de \$45.000.000.00.

2.2 LA REPLICA El libelo genitor contentivo de la acción repartida al Despacho el 3 de febrero de 2020, se admitió por auto el 26 de febrero de 2020 y fue notificado a la demandada el 26 de noviembre de 2020, quien contestó la demanda de la siguiente manera:

Libia Mejía Gómez: indicó atenerse a los hechos probados, no propuso excepciones y solicitó al Despacho fijar fecha y hora para llevar a cabo audiencia de conciliación entre las partes con el fin de proponer una fórmula de arreglo.

2.3 TRÁMITE PROCESAL: En atención al fallecimiento de la señora Libia Mejía Gómez, mediante proveído del 4 de marzo de 2022, el Despacho de primera instancia ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados de la convocada, luego de lo cual, mediante auto adiado el 27 de mayo de 2022, aceptó la sucesión procesal propuesta por las hermanas de la demandada, señoras Luz Ángela Mejía Gómez, Gloria Amparo Mejía Gómez, María Del Carmen Mejía Gómez y Elsa Victoria Mejía Gómez como herederas determinadas de la señora Libia Mejía Gómez.

Agotadas las etapas adjetivas previas, se decretaron como medios suasorios a tener en cuenta, los interrogatorios de las partes y los documentos por ellas aportados.

2.4 LA SENTENCIA. En la providencia emitida oralmente en diligencia celebrada el 21 de septiembre de 2022 se accedieron a las pretensiones y ordenó:

"...PRIMERO: DECLARAR LA RESOLUCIÓN DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado el 31 de Diciembre de 2019 y así mismo los OTROS SI QUE SE FIRMARON ADICIONAL AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA con fechas 13

y 14 de enero del 2020, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 25 A No 53 A-01 de Manizales, UN APARTAMENTO, con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-116388 de la Oficina de R.I.P.P. de Manizales celebrado entre la señora MARÍA CENOBIA VARGAS CASTRILLÓN actuando como promitente COMPRADORA y la señora LIBIA MEJÍA GÓMEZ como promitente VENDEDORA.

SEGUNDO: En Consecuencia, se ORDENA a los señores LUZ ÁNGELA MEJÍA GÓMEZ, GLORIA AMPARO MEJÍA GÓMEZ, MARÍA DEL CÁRMEN MEJÍA GÓMEZ y ELSA VICTORIA MEJÍA GÓMEZ, Sucesores Procesales de la señora LIBIA MEJÍA GÓMEZ.

EL REEMBOLSO a la demandante señora CENOBIA VARGAS CASTRILLÓN de la suma de \$45.000.000,00 entregados a la firma de la promesa a la Vendedora Y la suma de \$7.500.000,00, por concepto de cláusula penal pactada por incumplimiento en cuantía del 10% de la venta final.

TERCERO: Los Sucesores Procesales LUZ ÁNGELA MEJÍA GÓMEZ, GLORIA AMPARO MEJÍA GÓMEZ, MARÍA DEL CÁRMEN MEJÍA GÓMEZ y ELSA VICTORIA MEJÍA GÓMEZ, RESTITUIRÁN y PAGARAN a la demandante señora CENOBIA VARGAS CASTRILLÓN, en un término de diez (10) días contado a partir de la ejecutoria del presente fallo, luego de lo cual generará intereses legales.

CUARTO: CONDENAR a los demandados, al pago de las costas procesales de esta instancia, a favor de la parte demandante. Las que se liquidarán en su oportunidad procesal..."

En respaldo de las determinaciones aludidas, la Juez indicó que la responsabilidad por incumplimiento de los contratos se encuentra regulada en el Código Civil, artículos 1546 y 1613, de ellos se desprende que la resolución de los contratos y su incumplimiento faculta a la parte cumplida en reclamar al moroso a su arbitrio o la resolución o el incumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Refirió que el artículo 89 de la ley 153 de 1887, indica que la promesa de celebrar un contrato es fuente jurídica de obligaciones, pero solo excepcionalmente, para que lo sea, es

indispensable que concurren las circunstancias que esa disposición plantea.

Agregando que el artículo 1546 del Código Civil se extiende a todos los contratos bilaterales, y va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por los contratantes lo pactado.

Frente al caso concreto indicó, que entre las partes se celebró el 30 de diciembre del año 2019 un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-116388 y un parqueadero identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-116384, promesa que revisada reúne todos los requerimientos del artículo 89 de la ley 153 de 1887, esto es el negocio jurídico obra por escrito con reconocimiento de firma, en especial por quien se dice se incumplió ante el Notario 4 del Círculo de Manizales.

Las personas que allí firmaron tenían la capacidad para hacerlo, su consentimiento no ostentaba vicio alguno, recae sobre causa y cosa lícita de manera que se trata de un contrato eficaz.

Asimismo, resaltó que la escritura de compraventa se firmaría el 14 de enero de 2020 en la Notaría Segunda de Manizales, acto que fue objeto de "otro sí", relacionando que el objeto de la venta sería únicamente el apartamento, variando la suma total del negocio por \$75.000.000.00 y la firma de la escritura para el 24 de enero de 2020 en la Notaría Segunda de Manizales. Esto es, en el contrato de promesa y los "otros si" quedó determinado que para su perfeccionamiento solo faltarían las formalidades de la tradición.

Indicó que de los términos utilizados en el escrito de promesa y otrosí que fueron glosados al expediente se desprendió, que las partes recíprocamente se comprometieron a vender y comprar el derecho real de propiedad, la posesión

material y efectiva sobre el inmueble consistente en el apartamento con placa 102 en el municipio de Manizales, Caldas, concretado su precio a lo pactado en el "otrosí" por \$75.000.000.00, que la señora Libia se obligó a suscribir la escritura publica en la Notaria Segunda a las 2 de la tarde y a esa firma la compradora pagaría el excedente.

Pactaron como clausula penal por incumplimiento el pago del 10% del valor de la venta que finalmente lo fue \$75.000.000.00 es decir \$7.500.000.00 para el contratante incumplido.

Contrato que sí cumple con todos los requerimientos legales, basta revisar el clausulado 6to en el que se indicó que la escritura se firmaría el 14 de enero de 2020 a las 2: pm en la Notaria Segunda de Manizales, y fue precisamente allí que obtuvo la contratante cumplida (demandante) la constancia de su cumplimiento, (comparecencia), los otrosí, son documentos anexos que la ley permite se incorporen como "otro sí" siendo parte integral de la promesa, y lo fue, sobre el bien de la venta, que sería solo el apartamento y finalmente cambiando el valor por \$75.000.000.00 y la fecha de suscripción de la escritura pública, de manera que sí fueron legalmente incorporados, por lo que no presenta confusión.

Frente al pago, refirió, que no solamente se puede acreditar con un recibo, la misma promesa de compraventa lo contiene en la clausula 5ta, \$45.000.000.00 que se entregan en la firma de ese contrato y el excedente se entregarán a la firma de la escritura, no quedando duda de la entrega como así lo dijo el documento, tal como se probó.

El artículo 1546 del Código Civil legitima al contratante cumplido reclamar la resolución del contrato y del acta de comparecencia Nro. 28 del año 2020 emanado de la Notaría Segunda del Circulo de Manizales, aunado a la afirmación con carácter indefinida hecha por la señora María Cenobia Vargas se desprende que la señora Libia Mejía Gómez no cumplió con

las obligaciones de suscribir la escritura pública como voluntariamente lo convino, no acudió a la notaría conforme se había pactado para suscribir la escritura de venta, obligaciones adquiridas al momento de firmar el contrato de promesa y los otrosí en mención, tampoco cumplió con esa carga.

Entonces la parte cumplida, se encuentra facultada para pedir la resolución del mismo como lo hizo y el reembolso de la suma que pagó \$45.000.000.00 que entregó a la firma de la promesa a la promitente vendedora y la condena también de la cláusula penal, por ser la contratante la que de manera cabal observó las obligaciones impuestas en el pacto, como fue entregar el dinero para suscribir la promesa y acudir a la notaría a solemnizar la venta con la escritura pública.

En ese sentido se impuso la declaratoria de resolución de promesa de compraventa, ordenando el pago de las sumas de dinero reclamadas en la demanda, suma que ordenó pagarse dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, luego de lo cual se generarían intereses e imponiendo la condena en costas en contra de la parte demandada.

2.5 LOS REPAROS. No conforme la decisión, la parte demandada apeló la sentencia formulando dentro de los términos de sustentación de la alzada los razonamientos que se siguen:

"...En el interrogatorio de parte la demandante en repetidas ocasiones fue dudosa en contestarle al despacho como efectivizó el pago de los primeros CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 45.000.000) objeto del contrato de promesa de compraventa, primero contestó que entregó el dinero en la notaría en presencia de la abogada y luego que, en una entidad bancaria, luego ante la insistencia de precisarlo menciono que, en el banco de Palermo, sin tener la menor idea de cuál banco hacía referencia, máxime si es la dueña de la cuenta. Ante esa respuesta la señora Juez en su juicio, le dio plena validez de pago, a

lo expresado en la minuta de la promesa de compraventa
clausula quinta:

"Que el precio acordado por las partes es la cantidad de cien millones de pesos (\$100.000.000) MONEDA CORRIENTE, que la PROMITENTE COMPRADORA pagará A LA PROMITENTE VENDEDORA ASÍ: LA SUMA DE CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000) que se entregaran a la firma de este documento a la PROMITENTE VENDEDORA LIBIA MEJIA GOMEZ..."(subrayas y negrillas mías)

Analizando lo consignado en la promesa inicial, lo que se desprende del texto es que se entregaran los CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 45.000.000), no dice en ningún momento que se entregaron, ni cómo ni donde se entregarían, solo se afirma que se entregarán (futuro), o que declaren recibidos a entera satisfacción, unido esta frase con respuesta dubitativa de la demandada, de no saber cuándo y dónde hizo el pago. De lo anterior se colige que debió existir un recibo de pago o al menos un soporte bancario que lo acredite, pero esto no existe al menos no en el proceso, es más la demandante siempre dudó del nombre de la entidad bancaria donde supuestamente hizo el pago.

Ante otra pregunta que se le realizó a la promitente compradora de si tenía o no suscrito de parte de la prominente vendedora algún recibo pago de esa suma de dinero, ella manifestó no tenerlo, por lo que se concluye que no existe certeza de haberse realizado el pago de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 45.000.000).

Que se resuelva el contrato otorgado significa que está plenamente acreditado el cumplimiento de las obligaciones de la parte que se alega cumplida y en este caso no se encuentra acreditado en debida forma el pago, el cual hace nacer las obligaciones supuestamente incumplidas por doña Libia.

Señoría de conformidad con el artículo 1626 del código civil el pago es el modo normal de extinguir las obligaciones, ya que supone la ejecución efectiva de la prestación que previamente acordaron las partes, y por la que se vieron abocadas a contratar.

Sobre este tópico se consideró la corte en fallo reciente Magistrado Ponente, ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO SC3666-2021, lo siguiente:

"...4.1. Sea lo primero recordar que, a propósito de la hermenéutica del artículo 1546 del Código Civil, ha sido doctrina constante de la Sala, la de que únicamente el contratante cumplido de las obligaciones que le corresponden en el respectivo contrato, o por lo menos el que se ha allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, puede reclamar la resolución del contrato y el regreso de las cosas al estado inicial con la indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha honrado las suyas..."

Se cita en este punto también la Sentencia SC1662-2019, en la cual se determinó que la recíproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratantes intentara la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios, lo que se predica sucedió en este caso en donde la demandante no acreditó el pago de la cifra prometida y la demandada incumplió igualmente sus obligaciones (...)

(...) En este caso la existencia del contrato de promesa de compraventa es un medio de prueba que se presume auténtico y que brinda certeza sobre la existencia del hecho o acto jurídico contenido en ella, más no brinda certeza y seguridad de haberse realizado el pago prometido.

Por lo anterior, se hizo necesario en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 167 del Código General del Proceso, que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, presupuesto que no fue refrendado por la demandante, pues probó si la existencia del contrato pero nunca se probó la entrega o recibo del dinero reclamado por parte de la demandante como primer pago; lo anterior también se desprende de la respuesta del apoderado de la demanda en el momento de contestar la demanda, cuando en el hecho cuarto del libelo se afirma de haber entregado la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 45.000.000) a la demanda, y en su respuesta no existe confesión, por el contrario expresa que nos atenemos a lo probado y visto está que ese hecho del pago no fue probado, por lo que la condena a la devolución del dinero no puede ser ordenada.

La resolución del contrato de promesa de compraventa si procede, pues efectivamente el contrato fue incumplido, no solo por la causante sino también por la demandante al no acreditar el pago de los dineros prometidos, por lo que ordenar la devolución de los dineros que corresponden al primer pago no acreditado es un exceso, sin mencionar el valor correspondiente a la cláusula penal, que no tendría por qué ser reconocida de acuerdo a la postura de la corte ya citada cuando hay incumplimientos recíprocos.

Incumplimientos de ambos contratantes.

Condición esta que por tener las hipotecas pendientes se convirtió en suspensiva, regulada en el artículo 1536 del C. Civil, lo que implica que la señora CENOBIA aceptó que este inmueble no podía transferirse en debida forma mediante registro, el inmueble prometido en venta y es que la adquisición del derecho estaba en suspenso. Este precepto cobra toda su fuerza, en la medida en que el interrogatorio de parte de la demandante ella reconoce que de las hipotecas ella tenía conocimiento de su existencia, condición que es suficiente para desacreditar que la señora Libia se encontrara incumplida, pues en este caso operaría el allanamiento a la mora que es una figura jurídica consistente en que el acreedor, de forma tácita debido a su silencio e inacción ante el incumplimiento del deudor, termina por aceptar dichos incumplimientos como normales, pues MARIA CENOBIA sabía con debida anterioridad que la señora LIBIA no podía cumplir en los tiempos comprometidos las obligaciones, tanto así que se modificó el contrato de promesa en su objeto y precio, el primero fue modificado porque la supuesta promitente compradora desistió en la compra del parqueadero, por encontrarse ya vendido; la segunda supuestamente se varió el precio del contrato al excluirse el otro inmueble.

En este orden de ideas ninguno de los contratantes está cumplido en la medida en que la acreedora en este caso, primero no ha acreditado el pago de la obligación de los CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 45.000.000) pues en su interrogatorio no da cuenta de forma certera y probatoria de haber hecho ese pago, segundo, la disponibilidad del segundo pago por valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) tampoco

fue acreditada, solo se exhibió un certificado de comparecencia, que poco o nada influye en una acreditación de pago o intención del mismo.

Así que, sumado a lo anterior, el hecho de solo la demandante acudiera al sitio convenido para sellar el contrato que se prometió, el cual solo acredita su comparecencia para suscribir la escritura, no así para el pago de la suma que supuestamente restaba para lograr la transferencia del inmueble, deriva en que la acción de cumplimiento tiene que fracasar, por quedar insatisfecho el presupuesto de que el demandante hubiera honrado lo suyo, o al menos, se hubiese allanado a hacerlo en la forma y tiempo debidos, por lo que ha de tomarse lo preceptuado en el artículo 1609 del C.C., excepción de contrato no cumplido.

Valido es entonces deprecar una sentencia en donde sí se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa, por cuanto, cumplió con los requisitos que exige la ley, pero no ordenar la devolución de dinero que no fue acreditado en ningún estadio del proceso, ni en interrogatorio de parte su entrega efectiva.

Reitero que mis mandantes, recibieron el proceso cuando ya había transcurrido el decreto de pruebas y por consiguiente las pruebas para tachar de falsos algunos documentos exhibidos por la demandante, no tuvieron oportunidad de ser pedidas de forma oportuna.

Dejo así en estos términos acreditada la sustentación del citado recurso en tiempo y oportunidad, rogando se revoque parcialmente la sentencia ratificándose la resolución del contrato suscrito, sin la condena a los pagos de dinero por cuanto no fueron debidamente acreditados, al igual que se revoque la condena sobre la cláusula penal equivalente al 10% del valor del negocio, recurrida en el sentido de no condenar al pago de las sumas allí mencionadas, por cuanto, no fue acreditado el pago de ninguna de las solicitadas en debida forma, además de haber operado en este negocio un mutuo incumplimiento y por ello las sumas por condena de perjuicios no hay lugar a reconocerlas..."

2.6 LA REPLICA corrido el traslado a la parte activa de la sustentación arriba transcrita, **guardó silencio.**

3. GENERALIDADES Y MARCO NORMATIVO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia¹, en sentencia de casación y de relevancia jurídica indicó:

"...Aun cuando carece de definición legal (el Código Civil se limita a la relación de los requisitos para su validez, siguiendo los términos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 -que subrogó el canon 1611 de aquella normativa²-), en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un 'precontrato', o contrato de naturaleza preparatoria, «en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados»³. De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.

En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello

¹ Sentencia **SC2221-2020, Radicación n.º 76001-31-03-011-2016-00192-01**. Bogotá, D.C., trece (13) de julio de dos mil veinte (2020).

² «La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1a.) Que la promesa conste por escrito; 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo [1502] del Código Civil; 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado».

³ ESCOBAR, Gabriel. *Negocios civiles y comerciales, Tomo II*. Biblioteca Jurídica Diké, Medellín. 1994, p. 503.

ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.

Así lo enseña el precedente de la Sala:

«El contrato de promesa **tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizado de presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto.** Ofrece además estos caracteres: es un contrato preparatorio de orden general, porque puede referirse a cualquiera otra convención; es principal y solemne, y puede ser unilateral o bilateral, según que la obligación de celebrar el contrato prometido haya sido contraída por una sola de las partes o recíprocamente por ambas. **Tiene su individualidad propia** y si algo ofrece de excepcional ello obedece al modo imperativo como la ley exige la presencia de todos los elementos que lo configuran, desde luego que esos factores son de la esencia misma del contrato» (CSJ SC, 1 jun. 1965, G.J. t. CXI-CXII, pp. 135-145).

Con similar orientación, la doctrina comparada sostiene que:

«(...) los particulares recurrirán a este especial medio de vinculación y optarán por realizar un precontrato y no un contrato en virtud de determinadas de circunstancias y con unos objetivos precisos, ya sea por la imposibilidad actual o la dificultad material o jurídica de otorgar el contrato definitivo en ese momento (por evitar dos contratos notariales, por eludir una publicidad inconveniente, porque falta alguna documentación que impida la negociación definitiva del contrato principal, etc.). Esto es, los particulares, por una serie de razones que genéricamente podríamos englobar en los conceptos de necesidad y conveniencia, recurren a la utilización del precontrato para quedar vinculados de una forma estable y segura en espera de que se allanen las dificultades que impiden concluir definitivamente el contrato principal, o que les convenga perfeccionarlo. Y al emitir su consentimiento en estos términos (...) lo único que perseguirán será encontrar un cauce adecuado

que sirva eficazmente para la regulación de sus intereses»⁴.

- De la naturaleza de los acuerdos que pueden incluirse en el contrato de promesa:

En proveído CSJ SC, rad 2001-06915-01, el Alto Tribunal explicó lo siguiente:

«(...) [E]l preliminar es contrato con efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslativa o constitutiva del derecho real de dominio y, por tanto, "no es título traslativo (...) acto de enajenación que genere obligaciones de dar" (cas. marzo 22/1979 reiterada en cas. marzo 22/1988 y cas. mayo 8/2002, exp. 6763...), porque la obligación de hacer "no va destinada a la mutación del derecho real" (CLIX, pág. 88) y "...por sus mismas connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer la conducta futura de los contratantes ... no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que se repite, esa tipología de negocio preparatorio tan solo origina una obligación de celebrar -in futurum- el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede -por definición- ser traslativo o constitutivo de derechos" (cas. civil, mayo 8/2002, exp. 6763). Tampoco, por sí, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo.

Con todo, las partes, *accidentaliter negotia*, pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan "otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones adelantadas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran veneno y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer" (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759).

⁴ROMÁN, Antonio. *La eficacia jurídica de los precontratos*. En: Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Extremadura (España). 1983, pp. 327-342.

Por esa vía, se llega a dar alcance a obligaciones diferentes, las cuales, desde luego, generan efecto vinculante y deben cumplirse en un todo conforme a lo estipulado. El problema, sin embargo, vuelve a plantear la autonomía de ambos tipos negociales según la mayor o menor amplitud del contenido accidental, pues, en el esquema del contrato preliminar, las partes están obligadas a estipular el definitivo cuyas prestaciones están subordinadas a su celebración y son inherentes a su naturaleza, estructura y función, por lo cual, no deben antelarse *in integrum*. Nada obsta, empero, estipular el cumplimiento anticipado de algunas prestaciones del contrato posterior.

En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de *dare rem y*, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio. Por ende, el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual».

Más recientemente se insistió en que:

«El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (*pactum de contrahendo* o *pactum de ineiundo contractu*), en efecto, genera esencialmente (*essentialia negotia*), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura *legis*, admite pactos expresos (*accidentalia negotia*) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, *verbi gratia*, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de

posesión» (CSJ SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; reiterada en CSJ SC7004-2014, 5 jun).

En armonía con lo expuesto, y de acuerdo con su función jurídico-económica, toda promesa debe incluir, cuando menos, dos tipos de disposiciones: las que describen los términos que contemplará el contrato prometido (en lo que toca, fundamentalmente, con sus elementos esenciales y accidentales), y las que establecen el plazo o condición a la cuyo acaecimiento hará exigible el deber de celebrar la convención definitiva.

Pero los contratantes pueden sumar a esos acuerdos, que corresponden al tercer y cuarto requisitos de validez legal de la promesa (señalados en el citado canon 89 de la Ley 153 de 1887), otros que recaigan sobre la regulación anticipada de ciertas prestaciones del contrato prometido. Esto sin que pueda obviarse la posibilidad de insertar en el mismo documento disposiciones propias de otros tipos negociales, amalgamadas de forma circunstancial a las que pertenecen al precontrato.

Por vía de ejemplo, en tratándose de la promesa de compraventa de inmuebles -naturaleza que cabe predicar del negocio jurídico que es materia del litigio-, las partes deberán acordar los contornos de la prestación de hacer que surge del referido precontrato. Esto se traduce en que, ineludiblemente, los interesados habrán de convenir la cosa que será transferida y el precio que se pagará por ella, cuando menos⁵, así como disponer el plazo o la condición que señala el momento en que se otorgará el contrato definitivo (atendiendo las formalidades ad substantiam actus previstas por el legislador).

En adición, los promitentes comprador y vendedor están habilitados para adelantar el cumplimiento de ciertos débitos que, en puridad, no emanan de la promesa (de la que solo surge una prestación de hacer), sino que encontrarán su verdadera fuente a posteriori, cuando despunte el contrato de compraventa; así ocurre con el pago antelado -total o parcial- del precio, o la entrega (también anticipada) de la heredad prometida en venta, que usualmente incluyen los contratantes en este tipo de convenios.

⁵ Dichas variables corresponden a los elementos esenciales del contrato de compraventa, acorde con el canon 1857 del Código Civil.

Ahora bien, de acuerdo con el carácter preparatorio de la promesa, pactos como los recién descritos serán, por vía general, meramente provisionales, y por lo mismo resultan admisibles únicamente a modo de adelanto -lícito- de los efectos de la negociación prometida; pero, finalmente, las cargas del comprador y el vendedor no pueden tener origen distinto a la convención definitiva. Ello es así, pues si bien la anticipación de ciertas cargas negociales es válida, no lo es la sustitución de los efectos traditivos reservados a la compraventa.

De otro lado, se indicó previamente que las partes pueden concertar ciertos clausulados que, en realidad, corresponden a negocios jurídicos distintos. Tal ocurre -por citar un evento frecuente- con la entrega temporal del bien prometido en venta a cambio del pago de un canon periódico, pacto que carece de relación directa con las disposiciones propias del precontrato y del contrato prometido, y que, por lo mismo, equivale a una convención autónoma (v. gr., un contrato arrendamiento), aunque coexista con la promesa en el mismo soporte documental.

- La cláusula penal:

"...Pues bien, en el ámbito de la dogmática jurídica civil, se denomina «cláusula penal» al acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, recibiendo en el primer caso el nombre de «cláusula penal compensatoria» y en el segundo, «cláusula penal moratoria»; así mismo se reconoce, que cumple la función complementaria de apremiar al deudor para el adecuado cumplimiento de la prestación.

En virtud de lo anterior, cabe señalar, que dicho pacto tiene el carácter de una «obligación accesoria», en cuanto tiene por objeto asegurar el cumplimiento de otra obligación; igualmente, constituye una «obligación condicional», porque la pena solo se debe ante el incumplimiento o retardo de la «obligación principal»; y también puede representar una liquidación convencional y anticipada de los perjuicios en caso de configurarse alguno de tales supuestos. (...)

En materia privada no mercantil, el artículo 1592 del Código Civil, preceptúa, que «[l]a cláusula penal es aquélla en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal».

Esta Corporación en sentencia SC, 7 oct. 1976, G.J. t. CLII, n.º 2393, págs. 446-447, acerca del entendimiento, alcances y utilidad de la aludida estipulación contractual, expuso:

«[...] La valuación convencional de los perjuicios o cláusula penal, según la ley 'es aquélla en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal' (Art. 1592 del C.C). Este concepto pone de manifiesto que la pena convencional puede cumplir diversidad de funciones, tales como la de servir de apremio al deudor, de garantía o caución, o de estimación anticipada de los perjuicios;

[...] Ahora, la estipulación de una cláusula penal en un contrato le concede al acreedor un conjunto de ventajas, pues en primer término lo libera de la difícil labor de aportar la prueba sobre los perjuicios, porque hay derecho a exigir el pago de la pena establecida por el solo hecho de incumplirse la obligación principal; en segundo lugar, el incumplimiento de la obligación principal hace presumir la culpa del deudor, y por esta circunstancia, el acreedor también queda exonerado de comprobar dicha culpa (Art. 1604 del C. C); en tercer lugar, evita la controversia sobre la cuantía de los perjuicios sufridos por el acreedor.

[...] Para evitar un doble pago de la obligación, en principio no puede exigir el acreedor, a la vez, la obligación principal y la pena (Art. 1594 del C.C); tampoco puede solicitar el cúmulo de la pena y la indemnización ordinaria de perjuicios, porque ello entrañaría una doble satisfacción de los mismos, salvo que así se haya estipulado, o que la pena convenida sea de naturaleza moratoria, pues en uno y otro eventos si

puede pedirse acumuladamente tales reclamaciones (Art. 1600 del C. C).

Estipulada la cláusula penal y aunque el acreedor no esté obligado a aceptar del deudor el pago parcial de la obligación, sin embargo, cuando lo acepta en esas condiciones renuncia implícitamente a una parte proporcional de la pena, como claramente se desprende de la ley, en cuanto ésta establece que 'si el deudor cumple solamente una parte de la obligación y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal'. (Art. 1596 del CC)»...⁶

- La interpretación del contrato⁷:

"...La labor hermenéutica de las estipulaciones contractuales, se hace particularmente imprescindible cuando las mismas presentan vacíos o exteriorizan ausencia de claridad, originada en manifestaciones confusas o contradictorias, o por cualquier otra circunstancia que se erija como un obstáculo para comprender el querer de los contratantes, y dado que corresponde a una labor técnica, el juzgador no goza de plena o irrestricta libertad para realizarla, por lo que se debe apoyar para desarrollar esa tarea, entre otras, en las pautas o directrices legales.

En lo atinente a la interpretación de los convenios mercantiles, en virtud de la expresa remisión que para el efecto hace el artículo 822 del Código Comercio, a los principios que gobiernan la formación de los contratos y obligaciones de derecho civil, procede la aplicación de las reglas a que se refieren los artículos 1618 y siguientes del Código Civil; sin excluir la incidencia que en dicha actividad cumplen los principios consagrados por la legislación mercantil aplicables a las obligaciones en general, por ejemplo, la consensualidad, la presunción de solidaridad, el abuso del derecho, la buena fe, entre otros.

⁶ LUIS ALONSO RICO PUERTA - Magistrado ponente, SC3047-2018, Radicación n° 25899-31-03-002-2013-00162-01, (Aprobado en sesión de siete de febrero de dos mil dieciocho), Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de julio de dos mil dieciocho (2018).

⁷ ídem

Aquel ha sido el criterio de esta Corporación, el cual expuso entre otras, en la sentencia CSJ SC, 24 jul. 2012, rad. n.º 2005-00595-01, en la que sostuvo:

«Para averiguar el querer de los obligados, a más del tenor literal de sus cláusulas y las directrices establecidas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil, 5º y 823 del Código de Comercio, debe tener en cuenta el intérprete diversos factores que inciden en el acuerdo, tales como las condiciones particulares de los intervinientes y su proceder en los diferentes momentos contractuales, esto es, antes, durante y después de su celebración, de tal manera que se refleje de manera precisa el ánimo que los inspiró a vincularse.

En ese sentido, [...], advirtió la Corte que 'la interpretación se predica de los negocios jurídicos existentes, es ulterior a la existencia del acto dispositivo y, en rigor, consiste en establecer y precisar la relevancia normativa de su sentido conformemente a la 'recíproca intención de las partes' (art. 1618 C.C.), de ordinario plasmada en las cláusulas, párrafos, condiciones o estipulaciones, a las cuales, sin embargo, no se reduce ni supedita, por cuanto, aun siendo 'claro' el sentido idiomático, literal o textual de las palabras, en toda divergencia a propósito, impónese reconstruirla, precisarla e indagarla según el marco de circunstancias, materia del negocio jurídico, posición, situación, conocimiento, experiencia, profesión u oficio de los sujetos, entorno cultural, social, económico, político, geográfico y temporal en una perspectiva retrospectiva y prospectiva, esto es, considerando además de la celebración, ejecución y conducta práctica negocial, la fase prodrómica, de gestación o formación teniendo en cuenta que '[...] los actos, tratos o conversaciones preliminares enderezados a preparar la producción de un consentimiento contractual no son intrascendentes; por el contrario, una vez formado el consentimiento son parte integrante de él, y su importancia se traduce en servir de medios auxiliares para interpretar la verdadera intención de las partes, cristalizada en las cláusulas del contrato' (cas. civ. junio 28/1989)'».

A fin de desarrollar de manera técnica la labor de interpretación del contrato, la doctrina ha ideado algunas fases o etapas que permiten indagar con mayor amplitud los factores con posible incidencia en la concreción de la voluntad contractual y adicionalmente se advierte, que propician un escenario con mayores

posibilidades para su control, verbi gracia, en el ámbito del recurso de casación, donde la referida labor hermenéutica resulta protegida de forma acentuada por la autonomía que para su desarrollo les es reconocida los juzgadores de instancia.

Las fases que comprende el proceso de interpretación contractual, según las autoras Díez García y Gutiérrez Santiago (2009)⁸, son: «labor de identificación y establecimiento de los datos que han de interpretarse»; «búsqueda y averiguación del sentido negocial de tales datos»; «función de calificación del contrato» y la «reconstrucción de la regla negocial», las cuales se explican así:

«Así, en primer lugar, para que el intérprete pueda desarrollar su labor interpretativa es preciso, antes de nada, seleccionar y determinar los materiales fácticos a investigar, fijar cuáles sean los hechos que van a ser interpretados. [...], básicamente la determinación de cuáles fueron las declaraciones de voluntad de los contratantes: si se escribió o dijo tal cosa o tal otra, qué palabras o términos se emplearon, o qué conducta se tuvo. Naturalmente, en cuanto que esta primera fase de comprobación y fijación de hechos y datos se enmarca dentro de la actividad de valoración de las pruebas practicadas al respecto [...].

Una vez fijados con exactitud los hechos de relevancia contractual sobre los que ha de versar la interpretación (palabras, expresiones, conductas), se estará ya en condiciones de afrontar la tarea encaminada a dejar sentado cuál sea su verdadero significado. Es esta actividad declarativa de explicación y determinación del sentido de las declaraciones y el comportamiento de los contratantes a la que responde la llamada interpretación del contrato en sentido estricto [...].

Una etapa ulterior a la interpretación propiamente dicha, al establecimiento del sentido de un contrato conforme a lo realmente querido por las partes, es la constituida por la función de calificación del mismo o determinación del tipo o clase que corresponda [...].

En cualquier caso, y partiendo de que la calificación consiste en determinar la naturaleza del contrato que se interpreta, en insertar lo acordado por las partes dentro

⁸ Tratado de Contratos. Director Bercovitz Rodríguez Cano, Rodrigo. Valencia, Tirant Lo Blanch, Valencia (España), 2009, t. I, págs. 808-810.

de los esquemas contractuales típicos predispuestos por el legislador (o en apreciar que es un convenio atípico, innominado o mixto, no acomodado exactamente a ninguno de los tipos legales), interesa acordar que dicha tarea 'supone un juicio de adecuación del negocio concreto a categorías establecidas a priori por las normas, y ello, obviamente, sólo cabe hacerlo desde la óptica de las normas' [...].

Después de haberse esclarecido el recto significado de las declaraciones de voluntad de las partes (mediante la labor interpretativa propiamente dicha) y una vez efectuado a través de la calificación jurídica del contrato el oportuno contraste entre su contenido real y las correspondientes determinaciones del Ordenamiento, puede suceder no obstante que las previsiones de los contratantes sean incompatibles con normas jurídicas imperativas, o que simplemente no basten para encontrar una solución adecuada al conflicto de que se trate. En tales casos, resultará a veces necesario que el intérprete proceda a lo que comúnmente se denomina una reconstrucción de la regla contractual; tarea de indudable índole jurídica, que tenderá a delimitar, reformar o completar las estipulaciones de las partes».

En cuanto a la autonomía de los jueces de instancia para realizar la labor hermenéutica respecto del contrato, esta Corporación la ha memorado en múltiples pronunciamientos, entre otros, en fallo CSJ SC, 14 oct. 2010, rad. n.º 2001-00855-01, en el que sostuvo:

«[...] la interpretación de un contrato está confiada a la discreta autonomía de los juzgadores de instancia, y no puede 'modificarse en casación, sino a través de la demostración de un evidente error de hecho que ponga de manifiesto, palmaria u ostensiblemente, que ella es de tal alcance que contradice la evidencia', ya porque 'supone estipulaciones que no contiene, ora porque ignore las que ciertamente expresa, o ya porque sacrifique el verdadero sentido de sus cláusulas con deducciones que contradice la evidencia que ellas demuestran' [...].»

Así mismo, en sentencia CSJ SC, 28 feb. 2005, rad. n.º 7504, en lo pertinente expuso:

«En numerosas ocasiones la Corte ha precisado que la interpretación de los contratos -en línea de principio rector- es tarea confiada a la '[...] cordura, perspicacia y pericia del juzgador' (CVIII, 289), a su 'discreta autonomía' (CXLVII, 52), razón por la cual, el resultado

de ese laborío 'no es susceptible de modificarse en casación, sino a través de la demostración de un evidente error de hecho' (CXLII, 218 Cfme: CCXL, 491, CCXV, 567).

Sin embargo, a ello no le sigue que el sentenciador, per se, tenga plena o irrestricta libertad para buscar la *communis intentio* de los contratantes, sino que debe apoyarse en las pautas o directrices legales que se encaminan, precisamente, a guiarlo en su cardinal tarea de determinar el verdadero sentido y alcance de las estipulaciones de las partes, de modo que pueda descubrir la genuina voluntad que, otrora, las animó a celebrar el contrato y a identificar, en la esfera teleológica, la finalidad perseguida por ellas, en concreto en lo que concierne al establecimiento de las diversas estipulaciones que, articuladas, integran el contenido contractual, objeto de escrutinio por parte de su intérprete.

Desde luego que si el juez, tras examinar y aplicar las diversas reglas de hermenéutica establecidas en la ley, opta por uno de los varios sentidos plausibles de una determinada estipulación contractual, esa elección, en sí misma considerada, no puede ser enjuiciada ante la Corte, so pretexto de una construcción más elaborada que pueda presentar el demandante en casación, en la medida en que, en esa hipótesis, la decisión judicial no proviene de un error evidente de hecho en la apreciación de las pruebas, sino que es el resultado del ejercicio de la discreta autonomía con que cuenta el juzgador de instancia para la interpretación del contrato.

[...] Ahora bien, el criterio basilar en esta materia -más no el único, útil es memorarlo- es, pues, el señalado en el artículo 1618 del Código Civil, según el cual, 'conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras', en cuya puesta en práctica sirve de fundamento, entre otras pautas o reglas, la prevista en el inciso final del artículo 1622 *ib.*, a cuyo tenor las cláusulas de un contrato se interpretarán 'por la aplicación práctica que hayan hecho ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra'.

Esa búsqueda -o rastreo *ex post*- de la intención común, por lo demás, no debe ser erradicada por el hecho de que las palabras usadas por los contratantes reflejen, *prima facie*, claridad y precisión, pues no hay que olvidar que si la voluntad común de las partes es diferente y se conoce, a ella hay que plegarse más que al tenor literal,

el que, *in radice*, en precisas circunstancias, puede llegar a eclipsar y, por ende, desfigurar, la verdadera voluntad de los convencionistas, ratio medular del laborío hermenéutico. No en vano, como bien lo señala la antigua máxima, 'la letra mata, y el espíritu vivifica'.

El mismo artículo 1622 -ya citado- sienta otras reglas más de acentuada valía, como aquella que prevé que 'las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad', en clara demostración de la relevancia que tiene la interpretación sistemática y contextual, brújula sin par en estos menesteres.

O, en fin, la contemplada en el artículo 1621, que dispone que cuando no aparezca 'voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato', sin dejar de tener su propia fuerza y dinámica, en veces definitiva para casos específicos, la asentada en el artículo 1620, según la cual, 'el sentido en que una cláusula pueda producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno', lo que significa que si la interpretación de una cláusula puede aparejar dos sentidos diversos, uno de los cuales le restaría -o cercenaría- efectos, o desnaturalizaría el negocio jurídico, dicha interpretación debe desestimarse, por no consultar los cánones que, de antiguo, estereotipan esta disciplina.

Todas estas directrices, en últimas, tienen el confesado propósito de evidenciar la común voluntad de los extremos de la relación negocial, lo mismo que fijar unos derroteros enderezados a esclarecer la oscuridad o falta de precisión que, *in casu*, puede presentar el texto contractual, bien desestimando interpretaciones que, inopinada o inconsultamente, conduzcan a privar de efectos a la cláusula objeto de auscultación, ya sea otorgándole relevancia a la naturaleza del contrato, bien interpretándolo de modo contextual, esto es, buscando armonía entre una cláusula y las demás, etc.

[...]

[...], tratándose de contratos mercantiles, el juzgador no puede circunscribir su atención exclusivamente a las precitadas reglas hermenéuticas, todas ellas establecidas en el Código Civil, pero aplicables a los negocios jurídicos de esa estirpe, por la integración normativa que dispone el artículo 822 del Código de Comercio, sino

que debe igualmente atender los principios - o directrices- que, de manera especial, consagra esta última codificación, entre ellos, por vía de ejemplo, el que aparece entronizado en el artículo 871, conforme al cual, 'los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe, y en consecuencia, obligarán no sólo a lo estipulado expresamente en ellos, sino además a todo lo que corresponde a su naturaleza, según la ley, la costumbre o la equidad natural' [...], o el que recoge el artículo 835, que ordena presumir esa buena fe, aún la exenta de culpa»⁹.

4. CONSIDERACIONES

Visto el marco normativo y jurisprudencial, procede el Despacho a realizar el análisis del acervo probatorio, no sin antes advertir, que el pronunciamiento se ceñirá estrictamente a lo que fue discutido por el apelante, en atención a la restricción contemplada en el artículo 328 del CGP respecto al objeto de alzada.

No obstante lo anterior, el Despacho, procederá a enunciar el contenido de las pruebas; concretamente, en lo relativo a la promesa del contrato de compraventa, su clausulado y los "otrosís", puesto que la discusión del apelante se ha ceñido en cuestionar si la promitente compradora cumplió con su obligación de pago, en tanto, en su consideración, la firma de la promesa de compraventa objeto de la Litis, no es plena garantía que el pago parcial y anticipado del negocio se haya materializado.

Asimismo, esta Judicatura hará referencia a la declaración de parte rendida por la demandante y las sucesoras procesales, aunado al contenido de la contestación de la demanda extendida por la señora Libia Mejía Gómez y las consecuencias de la sucesión procesal.

⁹ Se elimina el subrayado del texto original.

Se destaca del contrato de promesa de compraventa, suscrito el 30 de diciembre de 2019 en la Notaria Cuarta del Circulo de Manizales, por la promitente compradora, señora María Cenobia Vargas Castrillón y la promitente vendedora, señora Libia Mejía Gómez el siguiente clausulado:

"PRIMERA: OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga transferir a título de venta a favor de la PROMITENTE COMPRADORA, quien a su vez se obliga a adquirir a título de compra con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, la posesión material y el derecho de dominio que LA PROMITENTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el 100% de los siguientes bienes inmuebles:

UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA CIUDAD DE MANIZALES, EN LA CARRERA 25ª Nro. 53 A-01, SE DESARROLLA EN EL NIVEL +5.25 POSEE UN ÁREA PRIVADA DE 39.06 MTS CUADRADOS SE ALINDERA POR ### EL SUR EN EXTENSIÓN DE 2 MTS CON APARTAMENTO 201 Y EXTENSIÓN DE UN METRO ÁREA COMÚN POR EL ORIENTE EN TRES TRAMO (SIC) DE SUR A NORTE EN EXTENSIÓN DE 10 MTS CON EL SEGUNDO NIVEL DEL APARTAMENTO 101 Y CON CUBIERTA DE EL PRIMER NIVEL DE EL MISMOS APARTAMENTO, DE OCCIDENTE A ORIENTE EN EXTENSIÓN DE 0.65 MTS CUBIERTA DEL APARTAMENTO 101 DE SUR A NORTE EN EXTENSIÓN 1.5 MTS CON VACÍO SOBRECUBIERTO DEL APARTAMENTO NRO. 101 POR EL OCCIDENTE EN EXTENSIÓN DE 14.3 MTS CON PROPIEDAD DE ALFREDO PATIÑO B. POR EL NORTE EN EXTENSIÓN DE 4.5 MTS CON PROPIEDAD DE LUZ MARINA LEMA Y MARGARITA FLOREZ POR EL CENIT EN EXTENSIÓN DE 39.06 MTS CUADRADOS CON CUBIERTA O TECHO DEL EDIFICIO QUE HACE PARTE DE LOS BIENES COMUNES DE LA CONSTRUCCIÓN POR EL NADIR EN ÁREA DE 39.6 MTS CUADRADOS QUE SEPARAN CON PLACA DEL APARTAMENTO 102### ESTE APARTAMENTO CONSTA DE COCINA INTEGRAL, ÁREA SOCIAL, CUARTO CON BAÑO Y CLOSET, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-116388 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 0102000002970901900000030 y el PARQUEADERO CON UN ÁREA DE 46.54 M2 NIVEL +0.00 COEFICIENTE 14.23% SE ALINDERA ### POR EL ORIENTE EN EXTENSIÓN DE 7,5 METROS CON SUBSUELO DE ÁREA COMÚN DE ACCESO A LOS APARTAMENTOS Y EN 7,5 METROS CON SUELO QUE PERTENE (SIC) AL APARTAMENTO 101; POR EL SUS (SIC) EN EXTENSIÓN DE 3 MTS CON LA CALLE 25 A; POR EL OCCIDENTE EN EXTENSIÓN 15 MTS CON LA PROPIEDAD DE ALFREDO PATIÑO B. Y POR EL NORTE CON EXTENSIÓN MTS CON SUELO DEL APARTAMENTO 102 POR EL CENIT CON LA LOSA QUE LOS SEPERA (SIC) DEL APARTAMENTO 102 EN UN ÁREA DE 46.54 METROS CUADRADOS POR EL NADIR CON SOBREPISO QUE LO SEPERA DEL NIVEL DE

CIMENTACIÓN EN UN ÁREA DE 46.54 MTS CUADRADOS ESTA ZONA DE PARQUEO ESTA SITUADO EN EL NIVEL + 0.00 ### identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-116384 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 10200000297090190000026.

CUARTA: ENTREGA. El inmueble será entregado por los PROMITENTES VENDEDORES el día 31 de diciembre 2019 a las 2 PM, en donde la VENDEDORA informará a los inquilinos que en la actualidad ocupan el inmueble que la renta la deben seguir cancelando a la COMPRADORA.

QUINTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio acordado por las partes es la cantidad de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que LA PROMITENTE COMPRADORA pagará A LA PROMITENTE VENDEDORA ASÍ: LA SUMA DE CUARENTA Y CINCO MILLONES (\$45.000.000.00) que se entregan a la firma de este documento a la PROMITENTE VENDEDORA LIBIA MEJIA GÓMEZ, y el valor faltante que corresponde a la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000) se entregaran a la firma de la escritura de compraventa.

SEXTA: ESCRITURA. La correspondiente escritura pública de compraventa que solemnice el presente contrato de promesa de compraventa, se firmará el día 14 de enero de 2020 a las 2:00 P.M en la Notaría Segunda de Manizales, o, antes si las pares asó lo acuerdan. En esta fecha y hora las partes deberán acudir a la Notaría provistos de los certificados de paz y salvo y demás documentos necesarios para celebrar esta clase de negocio; inmueble que deberá estar a paz y salvo por todo concepto. Si en la fecha no se pudiere firmar la escritura se hará una prorroga ampliando el plazo.

SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al 10% sobre el valor de la venta a título de cláusula penal o pena por incumplimiento, la cual será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a que en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, necesidad de requerimiento privado o judicial para la constitución en mora, derecho al cual renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el

pago de la pena no se extingue la obligación principal, la podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil..."

Con posterioridad, el 13 de enero del año 2020, las partes contratantes, suscribieron "otrosí" al contrato de promesa de compraventa, modificando la cláusula sexta en el siguiente sentido:

*"SEXTA. ESCRITURA. La correspondiente escritura pública de compraventa que solemnice el presente contrato de promesa de compraventa, se firmará el día **24 de ENERO del 2020 a las 2:00 PM en la Notaría SEGUNDA de Manizales**, o antes si las partes así lo acuerdan. En esta fecha y hora las partes deberán acudir a la Notaría provistos de los certificados de paz y salvo y demás documentos necesarios para celebrar esta clase de negocio; inmueble que deberá estar a paz y salvo por todo concepto. Si en la fecha no se pudiere firmar la escritura se hará una prorroga ampliando el plazo..."*

Y el 14 de enero de 2020, las partes suscriben el último "otro sí" al contrato principal, modificando la cláusula primera, esto es el objeto, en el sentido que únicamente se transferiría a título de venta a favor de la promitente compradora el inmueble identificado con el folio de matrícula Nro. 100-116388, correspondiente al apartamento tal como quedó descrito en el contrato principal, excluyendo del negocio el parqueadero, modificando, como consecuencia el precio, quedando así:

"...QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio acordado por las partes es la cantidad de SESENTA Y CINCO MILLONES

DE PESOS (\$75.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que LA PROMITENTE COMPRADORA pagará A LA PROMITENTE VENDEDORA ASÍ: LA SUMA DE CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000.00) que se entregaron a la firma del contrato de promesa de compraventa a la PROMITENTE VENDEDORA LIBIA MEJIA GÓMEZ, y el valor faltante que corresponde a la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000), se entregaran a la firma de la escritura pública de compraventa...”

Finalmente, encuentra el Despacho el acta de comparecencia número 28 del año 2020 suscrita por la promitente compradora, señora María Cenobia Vargas Castrillón y el Notario Segundo de Manizales, en la que consta lo siguiente:

PRIMERO: El(a) señor(a) MARIA CENOBIA VARGAS CASTRILLÓN, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 30.302.351 expedida en Manizales, quien obra en nombre propio y quien actúa en calidad de PROMITENTE COMPRADOR (A) viene a dar cumplimiento al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado entre ella y el(a) señor(a) LIBIA MEJIA GÓMEZ, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 24.724.262 expedida en Manizales, quien obra en nombre y representación, y quien actúa en calidad de PROMITENTE VENDEDOR (A).

SEGUNDO: El inmueble al que se refiere la promesa de compraventa es: UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA CIUDADA(SIC) DE MANIZALES, EN LA CARRERA 25ª No. 53 A-01, DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS, Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-116388 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral e mayor extensión número 102000002970901900000030.

TERCERO: Que EL(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) deja constancia que estuvo presente en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, desde las 2:00 p.m y hasta las 3:00 p.m, a fin de cumplir lo pactado en la CLÁUSULA TERCERA de la promesa de compraventa suscrita entre las partes...”

Ahora bien, es claro para el Despacho, que la validez de la promesa de compraventa y los posteriores "otro sí" suscritos entre las partes no son objeto de discusión, en tanto sus características se ajustan al contenido de la norma y la jurisprudencia, ambas se obligaron recíprocamente a la celebración de un negocio jurídico futuro que se indicó en su integridad, y que debería perfeccionarse dentro de un plazo, de manera que la obligación "de hacer" quedó circunscrita a la suscripción de la escritura prometida al acaecimiento del plazo, verbi gracia, la entrega de \$75.000.000.00 a cambio de la suscripción de la escritura pública que (título traslativo de dominio) trasladaría la propiedad del apartamento de marras a la compradora, en la fecha convenida.

No obstante, el togado apelante edificó sus alegatos, indicando que el pago del anticipo por el monto de \$45.000.000.00, no fue acreditado por la demandante, (promitente compradora), puesto que la declaración rendida en la audiencia inicial, ofreció verdadero motivo de duda, puesto que la señora María Cenobia Vargas Castrillón no fue enfática en precisar cómo se había materializado tal transacción.

Indicó que la ciudadana, inicialmente manifestó que el pago se había ejecutado en la Notaria Cuarta de Manizales, luego se retractó en lo dicho, indicando que el pago se había materializado en una entidad bancaria, rematando, con que la promitente vendedora, no había extendido un documento que certificara efectivamente la transacción, aduciendo que el contenido de la promesa de compraventa fue redactada de tal forma que no se sobre entendía, la ejecución de un pago parcial por \$45.000.000.00.

Pues bien, para esta Judicatura aquella discusión se supera con meridiana claridad si se tienen en cuenta los siguientes factores:

Obsérvese pues que la promesa de compraventa, en la cláusula quinta indicó:

"...QUINTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio acordado por las partes es la cantidad de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que LA PROMITENTE COMPRADORA pagará A LA PROMITENTE VENDEDORA ASÍ: LA SUMA DE CUARENTA Y CINCO MILLONES (\$45.000.000.00) que se entregan a la firma de este documento a la PROMITENTE VENDEDORA LIBIA MEJIA GÓMEZ, y el valor faltante que corresponde a la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000) se entregaran a la firma de la escritura de compraventa..."

Se resalta al apoderado, que el documento con claridad, y no ofrece discusión, refiere que el anticipo de \$45.000.000.00 "se entregan a la firma de este documento", no como lo indica en su escrito de sustentación del recurso, en el cual alude que el documento señala que "se entregarán" como si aquella transacción hubiese quedado supeditada a un futuro incierto, que refuerza advirtiéndolo, la ausencia de un recibo de pago o la inseguridad de la demandante en su declaración al aclarar que la transacción se había realizado en una entidad bancaria, relato que para esta instancia no es ilógica ni discordante con el curso del litigio, basta indicar que la promitente compradora pudo no recordar con exactitud el lugar de entrega del dinero, empero el documento así lo afirma, mismo que no sobra señalar, fue suscrito voluntariamente por las partes negociales, sin que se alegara vicio del consentimiento alguno.

Por otro lado, encuentra el Despacho un aspecto adicional que refuerza la tesis en la que se finca esta sentencia; obsérvese pues el contenido del "otro sí" suscrito el 14 de enero de 2020, que en su cláusula quinta señaló:

"...QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio acordado por las partes es la cantidad de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que LA PROMITENTE COMPRADORA pagará A LA PROMITENTE VENDEDORA ASÍ: LA SUMA DE CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000.00) que se entregaron a la firma del

contrato de promesa de compraventa a la PROMITENTE VENDEDORA LIBIA MEJIA GÓMEZ, y el valor faltante que corresponde a la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000), se entregaran a la firma de la escritura pública de compraventa...”

De manera que, este documento refrenda que la promitente compradora entregó a la firma de la promesa de compraventa el valor anticipado de \$45.000.000.00 a la promitente vendedora, de manera que la suma restante de \$30.000.000.00 sería entregado a la firma de la escritura pública, montos que totalizan los \$75.000.000.00 por los cuales se vendería el apartamento, documento que se itera, fue suscrito por ambas partes, sin vicio alguno que invalidara el contenido de aquel acto pre contractual, que finalmente afianzaría la celebración de un acuerdo definitivo.

Ahora conviene indicar, según se citó en la jurisprudencia precedente, que la hermenéutica de las estipulaciones contractuales, se hace imprescindible cuando estas presentan vacíos o exteriorizan ausencia de claridad, con ocasión a manifestaciones confusas o contradictorias, empero, en el presente asunto, el clausulado del contrato y las adiciones, no ha representado obstáculo alguno para comprender el querer de las contratantes.

Valga resaltar, que del trámite procesal y la practica probatoria no se desprende que las partes negociales, presentaran divergencias alusivas a sus circunstancias personales, tales como "posición, situación, conocimiento, experiencia, profesión u oficio de los sujetos, entorno cultural, social, económico, político, geográfico y temporal en una perspectiva retrospectiva y prospectiva", tampoco se expusieron "actos, tratos o conversaciones preliminares enderezados a preparar la producción de un consentimiento contractual", que implique que los sentenciadores, tanto en primera como en segunda instancia, se vean conminados a enarbolar una tarea de interpretación que descubra la genuina voluntad de las partes.

Lo cierto del caso, es que el desarrollo del negocio fue consistente en su objeto, precio y plazo, se suscribieron adiciones contractuales claras a fin que se perfeccionara, y por escrito, se plasmó tanto el dinero abonado al negocio y la fecha en la cual se firmaría la escritura pública a cambio de la entrega del excedente, sin lugar a otras inferencias, a fortiori, si se tiene en cuenta que los documentos fueron firmados y autenticados en las notarías, agregándose que, las sucesoras procesales en sus declaraciones durante el juicio, no otorgaron detalle alguno acerca del discurrir del negocio, en tanto sus manifestaciones se redujeron a exteriorizar su desconocimiento frente a las actividades económicas de su hermana, señora Libia Mejía Gómez.

Y adviértase, que la conducta de la señora Mejía Gómez, a la hora de contestar la demanda fue pasiva, no se opuso a los hechos plasmados en el escrito genitor, tampoco propuso excepciones y, agregó una solicitud especial en el sentido de buscar una fórmula de arreglo con la demandante rogando se programara audiencia de conciliación, sin que cuestionara, que la promitente compradora le hubiese o no desembolsado \$45.000.000.00 como anticipo para la compra del apartamento.

Adicionalmente, las sucesoras procesales, asumieron el litigio en el estado que se encontraba al momento de su intervención, luego, ocuparon la posición procesal de su antecesora acogiendo de plano la conducta pasiva asumida por la señora Libia Mejía Gómez, de manera que, para este Despacho, no aportaron, al menos con sus declaraciones, una tesis diferente a la expuesta por la promitente compradora, fincando su recurso de alzada en suposiciones generadas a partir de la declaración de la señora María Cenobia Vargas Castrillón, posición contradictoria si se tiene en cuenta que la promitente vendedora, en momento alguno desconoció la existencia del negocio, ni el desembolso prematuro realizado por Vargas Castrillón.

Finalmente, indicó el togado que los gravámenes hipotecarios supeditaban el cumplimiento del contrato a una condición suspensiva, esto es, entregar saneado el inmueble, pretendiendo de esta manera, desplazar el plazo acordado para la suscripción de la escritura, luego, se itera, que el clausulado de los contratos no ofrece verdadero motivo de duda que implique una interpretación diferente a la allí plasmada; para esta Judicatura es meridianamente claro, que la promitente vendedora, estaba en la obligación de entregar el inmueble saneado de gravámenes, y no, por tal motivo, se desdibuja el hecho que la promitente compradora, cumplió con su compromiso contractual, entregó el anticipo y como se evidenció en el plenario, compareció ante la Notaria indicada a suscribir la escritura y entregar el excedente, luego la conducta esperada por la señora Mejía Gómez era comparecer a esa entidad, con la garantía que el inmueble efectivamente se encontrara libre de gravámenes con los respectivos paz y salvos, y suscribir la escritura pública que transfiriera el dominio del inmueble a la demandante.

4.1 CONCLUSIÓN

Basta entonces, el análisis vertido para concluir que la promitente compradora, al ser la parte cumplida, sí se encuentra facultada para solicitar la resolución del contrato y el reembolso del anticipo, así como la clausula penal ante el incumplimiento de la obligación principal, traducida en una indemnización de perjuicios, puesto que, la promitente vendedora incumplió con sus obligaciones, como se evidenció ampliamente en el análisis vertido en esta sentencia, y como claramente lo dilucido la Juez de primera instancia, lo que impone confirmar en su integridad la providencia recurrida.

4.2 COSTAS

No se impondrá condena en costas en esta sede por falta de causación.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMAR** la sentencia proferida el 21 de septiembre de 2022 por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales, Caldas, dentro del proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa promovido por la señora María Cenobia Vargas Castrillón en contra de las sucesoras procesales de Libia Mejía Gómez (q.e.d), señoras Luz Ángela Mejía Gómez, Gloria Amparo Mejía Gómez, María Del Carmen Mejía Gómez y Elsa Victoria Mejía Gómez.

SIN CONDENA EN COSTAS en esta sede por no haberse causado. Las costas serán liquidadas por la a-quo en la forma prevista en el art. 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ELIANA MARIA TORO DUQUE

JUEZ

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES - CALDAS</p> <p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></p> <p>La providencia anterior se notifica en el Estado No. 25 del 21 de febrero de 2023</p> <p>XIMENA SALAZAR RIAÑO Secretaria</p>

Firmado Por:

Eliana Maria Toro Duque
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Manizales - Caldas

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: **7d01afcea2bc0c3d022abd98732870740fec9748b16da09a4a24edc94358ad63**

Documento generado en 20/02/2023 03:28:00 PM

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