

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**  
**Distrito Judicial de Manizales**



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**

**Chinchiná (Caldas), diecisiete (17) de abril de dos mil veintitrés (2023)**

**Referencia:** Proceso verbal de mayor cuantía (nulidad de compraventa) promovido por Jhon James Agredo Valencia contra José Ariel Velásquez Castro, radicado bajo el número 17174-31-12-001-2020-00118-00, al que se le acumuló el proceso verbal de mayor cuantía para el cumplimiento y/o resolución de la misma compraventa radicado bajo el número 17174-31-12-001-2020-00132-00

**Sentencia Civil: No. 060**

Se profiere el correspondiente fallo en el asunto de la referencia.

**I. ANTECEDENTES:**

Con la demanda, que dio origen a este proceso, se solicita la nulidad absoluta de una promesa de compraventa celebrada entre Jhon James Agredo Valencia y José Ariel Velásquez Castro, que se ordenen las correspondientes restituciones mutuas, devolviendo las cosas al estado anterior al contrato y que se reconozcan unas mejoras y gastos al demandante, por valor de \$13.000.000, m/cte.

Tales pretensiones, se fundamentan en hechos que pueden resumirse así:

Que el día 17 de junio de 2019, se celebró un contrato de promesa de compraventa, conforme al cual José Ariel Velásquez Castro prometió venderle a Jhon James Agredo Valencia, una finca denominada "El Cedral", ubicada en la Vereda "Los Lobos" del Municipio de Palestina (Caldas), identificada con ficha catastral 00-1-008-0039, vinculada a los folios de matrícula inmobiliaria 100-0070148, 100-0070149 y 100-00150 de la Ofician de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Manizales, cuyos linderos se consignaron en dicha promesa.

Que el precio del negocio se fijó en \$170.000.000 m/cte., cuyo pago se acordó de la siguiente manera:

\$65.000.000 representados en una vivienda, identifica como casa No. 7, en la manzana 1, del Barrio Fundadores del Municipio de Palestina.

\$20.000.000, representados en un vehículo marca Chevrolet, línea Aveo Emoción, color negro, modelo 2011, de placas KHP295.

\$85.000.000 m/cte., de los cuales se pagarían \$20.000.000 el día 30 de junio de 2019 y los restantes \$65.000.000 en un plazo de 15 meses, contados hasta el 17 de septiembre de 2020, saldo sobre el cual se acordó un pago mensual de \$700.000 por concepto de intereses.

Que, aunque el promitente comprador recibió efectivamente la finca y aun la conserva, el promitente vendedor no aparece registrado como propietario de la misma.

Que, de manera verbal, el promitente vendedor le aseguro al promitente comprador, que la finca en cuestión tenía tres (3) nacimientos de agua, pero a la postre resultaron ser propiedad del señor José Guillermo Parra Correa.

Que, durante el tiempo que ha estado en su poder, el promitente comprador le ha hecho a la finca arreglos y mejoras por valor de \$13.000.000 m/cte.,

Que, no obstante, esa promesa de compraventa es nula, por las siguientes razones:

- Porque no se precisó su naturaleza, encabezándola como contrato de compraventa cuando en realidad era una promesa de compraventa.
- Porque no se señaló un plazo o condición determinados para la celebración del contrato prometido.
- Porque el promitente vendedor no es propietario inscrito de la finca prometida en venta.
- Por falta de claridad de los linderos de la finca prometida en venta.
- Porque en la promesa no se relacionaron los linderos de la casa que se entregaría como parte de pago de la compraventa.

El demandado, al contestar la demanda, acepto como ciertos los hechos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, que se declararon plenamente probados y parcialmente ciertos los hechos 10, 11 y 15, que se declararon parcialmente probados, negó los restantes y se opuso a las pretensiones, frente a la cuales formulo excepciones de fondo por *“inexistencia de las causales para alegar nulidad absoluta del contrato e incumplimiento del contrato por parte del actor”*.

El señor José Ariel Velásquez Castro, además formulo por aparte demanda contra Jhon James Agredo Valencia, solicitando el cumplimiento del contrato prometido, que motivo la demanda inicial, el pago del precio con sus correspondientes intereses y la multa por el incumplimiento.

Subsidiariamente solicito la su resolución de la mentada promesa de compraventa, con todas sus consecuencias.

Pretensiones estas fundamentadas en hechos, que pueden resumirse así:

Que entre José Ariel Velásquez Castro y Jhon James Agredo Valencia, se celebró el contrato de promesa de compraventa, en los términos que señala la demanda inicial.

Que según se acordó, las escrituras de la casa y de la finca se suscribirían una vez el promitente comprador hubiera pagado la totalidad del precio, para lo cual tenía plazo hasta el 17 de septiembre de 2020.

Que en la cláusula séptima del referido contrato se pactó una multa de \$2.800.000 m/cte., para la parte que lo incumpliera.

Que al promitente comprador se le entrego la finca “El Cedral” desde la firma de la promesa de compraventa, la cual aún conserva.

Que el promitente comprador incumplió lo prometido, pues, del precio acordado solo entrego el vehículo, por \$20.000.000 y los \$20.000.000 en efectivo, pero no entrego la casa de Palestina, ni los \$65.000.000 restantes, sobre los cuales solo pago tres (3) meses de intereses.

Que el promitente vendedor siempre ha estado presto a cumplir lo prometido.

El demandado, en esta segunda demanda al contestarla, aceptó como ciertos los hechos 1 y 5, que se declararon plenamente probados y parcialmente ciertos los hechos 3, 5, 6, 8 y 10, que se declararon parcialmente probados, negó los restantes y se opuso a las pretensiones, frente a la cuales formulo excepciones de fondo por *“nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, inexistencia de la obligación del pago de frutos, cobro de lo no debido, enriquecimiento sin causa, indebida y exagerada tasación de perjuicios, prescripción, caducidad y compensación”*

Por darse las condiciones del artículo 148 del Código General del Proceso, se ordenó acumular los dos procesos, para todos los efectos legales.

Al asunto se le imprimió el trámite correspondiente y fue así, como una vez surtido el traslado de las demandas y sus repuestas, se convocó a las partes a la audiencia inicial regulada en el artículo 372 del C.G.P., en la que una vez agotadas todas sus etapas, se citó para la audiencia de instrucción y juzgamiento, en la se agotó el resto del trámite. Escuchados los alegatos de las partes y efectuado un último control de legalidad, se dispuso que, dadas las circunstancias, la sentencia se emitiría por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, en la forma prevista por el artículo 373, numeral 5º, inciso 3º, del C.G.P., y por el momento se anunció el sentido del fallo, que no acogería las pretensiones de la demanda principal de nulidad de la promesa de compraventa, planteada por Jhon James Agredo Valencia, pues, a juicio del despacho, tal acuerdo si cumple los requisitos para su validez. Se accedería si a la pretensión principal de la demanda acumulada promovida por José Ariel Velásquez Castro contra Jhon James Agredo Valencia; en consecuencia, se ordenaría a este el cumplimiento del contrato prometido, considerando que se dan los requisitos para ello.

Se profiere la correspondiente sentencia, habida cuenta de que están reunidos los presupuestos procesales para ello y no existe ninguna causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado hasta ahora, y ello se hace, previas las siguientes:

## **II. CONSIDERACIONES**

**SOBRE LA DEMANDA PRINCIPAL: Nulidad de la promesa de compraventa.**

Un primer punto por definir es la naturaleza del contrato celebrado entre las partes en litigio, esto es si fue una promesa de compraventa o de permuta.

La respuesta al interrogante nos la da el artículo 1850 del Código Civil, al señalar:

Cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario.

En el caso bajo estudio se prometió vender una finca por valor de \$170.000.000 m/te., cuyo precio se pagaría así: \$65.000.000 representados en una vivienda, \$20.000.000, representados en un vehículo y \$85.000.000 en efectivo, de modo que cosas y dinero tiene el mismo valor, pero, de todos modos, como las cosas no valen más que el dinero, el contrato se considera una compraventa.

La demanda del proceso inicial, pretende la nulidad absoluta de una promesa de compraventa de una finca, celebrada entre Jhon James Agredo Valencia y José Ariel Velásquez Castro.

El contrato de promesa es un acto jurídico que, aunque autónomo, es de carácter preparatorio de otro futuro; por lo tanto, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo; restricción que se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subroga el artículo 1611 del Código Civil, en cuyo enunciado general, en principio, se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen. A la luz de la citada norma, son requisitos de validez del aludido contrato: **“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 sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”**

Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas *ad substantiam actus*, por lo que la validez del acto depende de su

confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, tal y como lo dispone el inciso primero del artículo 1741 del Código Civil: *"La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas..."*.

En el presente caso la promesa de contrato consta por escrito y el contrato a que la promesa se refiere no es de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil, de modo que la demanda hace relación es la falta de los otros requisitos que el citado artículo 1611 exige para su validez.

En efecto, alega el promitente comprador que la promesa de compraventa en discusión, es absolutamente nula, por las siguientes razones:

- Porque no se precisó su naturaleza, encabezándola como contrato de compraventa cuando en realidad era una promesa de compraventa.
- Porque el promitente vendedor no es propietario inscrito de la finca prometida en venta.
- Porque no se señaló un plazo o condición determinados para la celebración del contrato prometido, y
- Por falta de claridad de los linderos de la finca prometida en venta y porque en la promesa no se relacionaron los linderos de la casa que se entregaría como parte de pago de la compraventa.

Frente a estas presuntas falencias de la citada promesa, tenemos lo siguiente:

1°. Si bien es cierto, el documento en que se plasmó el mentado contrato se rotulo como *contrato de compraventa*, todo su clausulado corresponde a una promesa de compraventa, de modo que allí simplemente ocurrió lo que se denomina un *lapsus calami*, esto es un error involuntario e inconsciente al escribir, que ninguna incidencia tiene y mucho menos viciar el contrato, en los términos que pretende el demandante. Error involuntario en el que, por cierto, también se incurrió al señalar el precio del vehículo entregado como parte de pago, pues, en letras se escribió dos millones ochocientos mil pesos y en números \$20.000.000, siendo evidente que la cifra real es esta última

2°. En cuanto a la nulidad de la promesa por no ser el promitente vendedor propietario inscrito de la finca prometida en venta, bástenos citar lo que al respecto disponen los artículos 1871, 1874 y 1875 del Código Civil Colombiano.

**Artículo 1871.** La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo.

**Artículo 1874.** La venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta.

**Artículo 1875.** Vendida y entregada a otro una cosa ajena, si el vendedor adquiere después el dominio de ella, se mirará al comprador como verdadero dueño desde la fecha de la tradición.

Por consiguiente, si el vendedor la vendiere a otra persona después de adquirido el dominio, subsistirá el dominio de ella en el primer comprador."

Sobre el alcance de estas disposiciones, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 2 de septiembre de 1970 que no, por añeja, ha perdido vigencia, dijo:

"Dejóse visto que la venta de cosa ajena vale, y, que ese contrato, por el hecho de que su objeto no sea propiedad del enajenante, no esta prohibido y, por el contrario, está autorizado expresamente por el artículo 1871 del Código Civil.

Si quien dice enajenar el dominio pleno de un inmueble solo es dueño de la nuda propiedad, del usufructo o solamente tiene derechos hereditarios que pueden estar o no vinculados a él, por registro competente del respectivo título de enajenación, aunque expresamente se haya consignado en este

que se transfiera el dominio pleno, solo transfiere los derechos que tenga sobre la cosa entregada, (art. 752 C.C.), pues nadie puede dar lo que no tiene. Mas como fluye de esta misma norma, si el enajenante posteriormente adquiere el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición, evento que acaece también cuando vendida cosa ajena, el dueño verdadero ratifica después esa enajenación, (art. 1874 ibidem)."

En síntesis, la venta de la cosa ajena es válida, teniendo presente que si bien entre las partes se celebra un contrato de compraventa en el cual se vende la cosa ajena, el derecho de dominio no se adquiere por el solo hecho de la celebración del contrato.

Ahora, si el vendedor no cumple con la obligación de transferir el derecho habiéndose comprometido a ello, lo que generalmente pasa cuando se vende una cosa ajena, el comprador puede optar por la resolución del contrato y pedir indemnización por los perjuicios que esto le haya causado.

Recordemos que una cosa es la entrega de la cosa vendida y otra es la transferencia de la propiedad o dominio.

De todos modos, la venta de cosa ajena favorece al comprador quien, como el contrato es válido, tiene acciones para exigir su ejecución o resolución en caso de incumplimiento del vendedor, con la respectiva indemnización de perjuicios, sin demostrar nada distinto a la existencia misma del contrato y su incumplimiento, aún en el caso de que haya contratado a sabiendas de que el vendedor no era el dueño, porque es legítimo celebrar el contrato con la expectativa de la posterior adquisición de la cosa, por parte del vendedor.

Pero, es que, en este caso, esa discusión sobre la validez de la venta de cosa ajena, pasa a un segundo plano, porque desde antes de celebrarse la promesa de compraventa, entre Jhon James Agredo y José Ariel Velásquez, éste último ya había adquirido los derechos herenciales vinculados con la finca "El Cedral", y después actuando como subrogatorio y heredero de sus anteriores dueños, adquirió su propiedad plena, mediante escritura pública No. 23 del 13 de febrero de 2021, suscita en La Notaria Única de Palestina, debidamente registrada a folio de matrícula inmobiliaria No. 100-70149, en la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos y Privados de Manizales, razón de más para descartar la pretendida nulidad que, por tal razón se invocó.

3°. En cuanto a que no se señaló un plazo o condición determinados para la celebración del contrato prometido, tenemos lo siguiente:

El tercero de los requisitos, para la validez de la promesa, que ordena que: *“...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”*, impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquél momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.

Sobre lo expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC2468-2018, del 29 de junio de 2018 ha precisado lo siguiente:

“La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende 'la época que se fija para el cumplimiento de una obligación', es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Cierto en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición

determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, **bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados.** (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).

Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público.

Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona. La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no

Para el caso, en el parágrafo de la CLAUSULA QUINTA del contrato prometido, se estipulo: **“La respectiva escritura pública se otorgará y autorizará en la Notaria Primera de Chinchiná, en el plazo en que el comprador pague la totalidad del dinero, el cual podrá ser ampliado o reducido de común acuerdo entre las partes...”**.

Y, en la CLÁUSULA SEGUNDA, de la referida promesa, al pactar el precio y la forma de pago, se acordó que el promitente comprador pagaría \$65.000.000, con un carro y una casa y los \$75.000.000 restantes en efectivo, **en un plazo de quince (15) meses, contados hasta el 17 de septiembre de 2020.**

De modo que, contrario a lo afirmado por el promitente comprador, aquí si se señaló un plazo determinado o por lo menos determinable, para la celebración del contrato prometido, que debía ser a más tardar al día siguiente del vencimiento del plazo de pago, esto es el 18 de septiembre de 2020 y de no hacerlo, el promitente vendedor, quien siempre estuvo presto a cumplir, quedaba facultado por ley para pedir el cumplimiento o la resolución del acuerdo contractual, como efectivamente ocurrió.

Podrá decirse que era potestativo del promitente comprador cumplir con el pago del precio acordado, pero, aun así, eso no invalida el contrato.

A este respecto, recordemos que según el artículo 1535 del Código Civil: *“Son nulas las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga. Si la condición consiste en un hecho voluntario de cualquiera de las partes valdrá.*

De manera que la condición simplemente potestativa es válida, mas no así la condición puramente potestativa. No obstante, la condición puramente potestativa de parte del deudor no anula la convención cuando es resolutoria. Condición resolutoria que va envuelta en todo contrato bilateral, como expresamente dispone el artículo 1546 de Código Civil.

4°. Respecto a la presunta falta de identidad de la finca prometida en venta y la casa entregada como parte de pago, por indeterminación de sus linderos, tenemos:

Respecto a la determinación del contrato prometido, a tal punto que solo falte para su perfeccionamiento la tradición o el cumplimiento de las solemnidades legales, significa ello que, si el contrato prometido es una compraventa de bien inmueble, se debe contemplar el precio y la cosa, los cuales deben estar debidamente determinados o que se señalen los parámetros exactos que permitan su determinación.

Esto implica que el inmueble a negociar debe estar identificado e individualizado claramente en la promesa de compraventa, y para ello se requiere la dirección exacta con su nomenclatura respectiva, y si no la tuviere esa por estar ubicado en un sector no urbanizado, debe contener entonces los linderos que permita ubicarlo con respecto a otros e individualizar el predio objeto de negocio.

Según se observa, la finca “El Cedral fue debidamente identificada e individualizada por sus linderos, en la promesa de compraventa materia de estudio, de manera que no adolece de la falta de claridad que aduce el promitente comprador. Tanto así, que esa finca le fue entregada a éste desde el 18 de junio de 2019, y desde entonces ninguna persona le ha planteado algún litigio por sus linderos.

Y en cuanto a la casa que se entregaría como parte de pago de la compraventa, se individualizó en la promesa como: casa No. 7, en la manzana 1, del Barrio Fundadores del Municipio de Palestina (Caldas), dirección y nomenclatura suficientes para diferenciarla de otros inmuebles, de modo que para ello no era imprescindible reseñar sus linderos.

Así las cosas, y contrario a lo que se afirma, la promesa de compraventa en cuestión si cumple los requisitos para su validez, de cuya ausencia se duele el promitente comprador, de modo que se desestimaran las pretensiones de su demanda y se le condenara en costas.

#### **SOBRE LA DEMANDA ACUMULADA. Pretensión principal – Cumplimiento del contrato prometido -**

Demostrada, como quedó, la validez de la promesa contractual y por ende desestimada la pretensión de la demanda inicial, procede analizar las pretensiones de la demanda acumulada, promovida esta vez por el promitente vendedor José Ariel Velásquez Castro, cuya pretensión principal es el cumplimiento del contrato prometido, con el pago del precio, sus correspondientes intereses y la multa por el incumplimiento, o subsidiariamente, la resolución de la mentada promesa de compraventa, con todas sus consecuencias.

Se abordará primeramente el estudio de la pretensión principal, tomando como referencia lo dispuesto por los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, que a la letra rezan:

**Artículo 1546.** En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

**Artículo 1609.** En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Estas dos disposiciones regulan la acción resolutoria y la excepción de contrato no cumplido, a cuyo respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, precisó su doctrina en sentencia CSJ SC del 29 noviembre de 1978, la cual reiteró en sentencias como la SC5420 de septiembre 4/2000, SC4420 de 2014 y SC6906 de 2014, entre otras.

Esto dijo la alta Corporación:

“(…)

2a. Como insistentemente lo han dicho la doctrina y la jurisprudencia, la parte que no ha cumplido las obligaciones que para ella surgen de un contrato bilateral queda expuesta, de acuerdo con la ley, a la acción alternativa del artículo 1546 del Código Civil y a la excepción **non adimpleti contractus** del artículo 1609 **ejusdem**.

De ahí, que analizando el alcance de estas dos disposiciones legales, haya sostenido la Corte que la acción resolutoria requiere, para su viabilidad y procedencia, de las siguientes tres condiciones esenciales: existencia de un contrato bilateral válido, incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tacita, y que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados.

Por cuanto es solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas, en la forma y tiempo debidos, a quien corresponde la acción alternativa del citado artículo 1546.

3ª. Consistiendo la mora del deudor en el retraso, contrario a derecho, de la prestación por él debida, en tratándose de obligaciones a plazo sólo se estructura, generalmente lo preceptuado por el artículo 1608 *ibidem*, cuando dentro del término estipulado no ha cumplido la obligación, puesto que únicamente cuando éste haya vencido nace para el acreedor el derecho de exigir su cumplimiento.

La obligación se denomina de cumplimiento inmediato, cuando el pago de la prestación es exigible desde el instante de su nacimiento. Y si bien esta es la regla general, nada impide que las partes puedan convenir en que el pago no sea exigible sino luego de cierto plazo: su acuerdo en tal sentido, que en nada es contrario al orden público y a las buenas costumbres, constituye para ellas verdadera ley, la que debe regir sus relaciones con preferencia a las normas positivas de carácter general.

(...)

2. El punto es de suma trascendencia, porque si ambos contratantes incumplen y en tal evento ninguno puede lograr ni la resolución ni el cumplimiento con la correspondiente indemnización de perjuicios, el contrato quedaría definitivamente estancado, perdiendo su exigibilidad las recíprocas obligaciones que ha generado.

Semejante solución, inaceptable desde todo punto de vista, hace caso omiso de la tradicional estructura que tiene la responsabilidad de cada uno de los contratantes, independientemente considerados, a más de que establece desacertadamente una especie de modo, no de extinción, pero sí de suspensión indefinida e insalvable de los efectos que naturalmente tienen las mutuas obligaciones.

(...)

Solo que la demanda de resarcimiento de perjuicios, y por lo tanto la de resolución o la de cumplimiento, que contiene pretensiones a las cuales puede acumularse siempre la de responsabilidad contractual, únicamente tiene eficacia si el demandado fue constituido en mora, según lo prescribe terminantemente el artículo 1615 del Código Civil. Y para ello es necesario que se cumplan, no apenas las reglas del artículo 1608, que gobiernan la constitución en mora desde el punto de vista unilateral sino también las del 1609, que prevé la mora por su aspecto bilateral. El deudor demandado no está en mora si, por una parte, no ha sido reconvenido judicialmente, por el acreedor - **salvo que la obligación sea a término o de ejecución exclusivamente dentro de cierto tiempo hábil** -, o si, por otra parte, él ha dejado de cumplir con apoyo en que el acreedor demandante tampoco cumplió ni se allano a hacerlo la forma y tiempo debidos.

El aspecto unilateral de la mora, en lo que atañe a la resolución del contrato, no ofrece dificultades. Las ofrece el bilateral que plantea el artículo 1609, cuya correcta inteligencia es preciso fijar.

Según esta disposición, "En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora, dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

Varias hipótesis pueden presentarse:

Primera. El demandante cumplió sus obligaciones. Es claro que no cabe aquí la excepción de contrato no cumplido.

Segunda. El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, porque el demandado, que debía cumplir antes que él, no cumplió su obligación en el momento y la forma debidos, ni se allanó a hacerlo. En tal caso tampoco cabe proponer la excepción, pues de lo contrario fracasaría la acción resolutoria propuesta por quien, debido al incumplimiento previo de la otra parte, aspira legítimamente a quedar desobligado y a obtener indemnización de perjuicios.

Tercera. El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, y el demandado, que debía cumplir después de aquel según el contrato, tampoco ha cumplido ni se allana a hacerlo, porque el demandante no lo hizo previamente como debía. En esta hipótesis sí puede el demandado proponer con éxito la excepción de contrato no cumplido.

Cuarta. Demandante y demandado tenían que cumplir simultáneamente, es decir que sus mutuas obligaciones eran exigibles en un mismo momento, "dando y dando".

Tres casos deben considerarse:

a). El demandante ofreció el pago al demandado y estuvo listo a hacerlo en la oportunidad y forma debidas, pero el demandado no hizo ni lo uno ni lo otro. La excepción, como es obvio, no tiene cabida por parte del demandado.

b). El demandante no ofreció el pago ni estuvo listo a hacerlo en la forma y tiempo debidos, en tanto que el demandado si hizo ambas cosas. Indudablemente aquí también tiene cabida la excepción de contrato no cumplido.

c). Ni el demandante ni el demandado ofrecieron el pago, ni estuvieron listos a hacerlo. No concurrieron a pagarse mutuamente, dando y dando, por motivos distintos del incumplimiento del otro, no constitutivos de fuerza

mayor o caso fortuito. El demandado no puede entonces proponer legítimamente la excepción de contrato no cumplido, como quiera que su incumplimiento no encuentra justificación. En este evento cabría la tesis del mutuo disenso.

3. El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a desaparecer por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a sobrevivir con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste

De todo lo expuesto concluyese: a) En los contratos bilaterales en que las reciprocas obligaciones deben ejecutarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente solo puede demandar el cumplimiento del contrato si el cumplió o se allana a cumplir de acuerdo a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad. b) En los contratos bilaterales en que las mutuas obligaciones deben ejecutarse simultáneamente, o sea a un mismo tiempo, si una parte se allanó a cumplir

en la forma y tiempo debidos, y la otra no, aquella tiene tanto la acción de cumplimiento como la resolutoria, mas si ninguna de las partes cumplió ni se allanó a hacerlo, una y otra meramente pueden demandar la resolución del contrato. Todo lo anterior, sin perjuicio del mutuo disenso. Queda así precisada la doctrina de la Corte sobre acción resolutoria y excepción de contrato no cumplido."

Aclarando eso sí, que la Corte ha venido morigerando sus posiciones en torno al tema, y fue así como **en sentencia SC1662-2019, puntualizó 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"**, pero le agrego otro aditamento y es que *"no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y simultáneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.*" Lo anterior se revalidó expresamente en el fallo de casación de 7 de diciembre de 2020 (SC4801).

Corolario de todo lo anterior es que en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, 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.

Y fue precisamente eso lo que ocurrió en el caso bajo examen, veamos:

El día 17 de junio de 2019, se celebró un contrato de promesa de compraventa, conforme al cual José Ariel Velásquez Castro prometió venderle a Jhon James Agredo Valencia, la finca denominada "El Cedral".

El precio del negocio se fijó en \$170.000.000 m/cte., cuyo pago se acordó de la siguiente manera: \$65.000.000 representados en una vivienda, identifica como casa No. 7, en la manzana 1, del Barrio Fundadores del Municipio de Palestina. \$20.000.000, representados en un vehículo marca Chevrolet, línea Aveo Emotición, color negro, modelo 2011, de placas

KHP295. \$85.000.000 m/cte., de los cuales se pagarían \$20.000.000 el día 30 de junio de 2019 y los restantes \$65.000.000 en un plazo de 15 meses, contados hasta el 17 de septiembre de 2020, saldo sobre el cual se acordó un pago mensual de \$700.000 por concepto de intereses.

Según se acordó, las escrituras de la casa y de la finca se suscribirían una vez el promitente comprador hubiera pagado la totalidad del precio, para lo cual tenía plazo hasta el 17 de septiembre de 2020.

Al promitente comprador se le entregó la finca "El Cedral" desde la firma de la promesa de compraventa, la cual aún conserva.

El promitente comprador incumplió lo prometido, pues, del precio acordado solo entregó el vehículo, por \$20.000.000 y los \$20.000.000 en efectivo, pero no entregó la casa de Palestina, ni los \$65.000.000 restantes, sobre los cuales solo pagó tres (3) meses de intereses.

Como puede verse, las obligaciones contraídas eran sucesivas, y antes de la firma de la escritura se requería el pago total del precio, por parte del promitente comprador, lo cual no ha ocurrido.

Es un hecho palmario que el promitente vendedor siempre ha estado presto a cumplir lo que le resta de la promesa que es suscribir la escritura de compraventa de la finca; incluso aun desde antes de extinguirse el plazo acordado en principio, para lo cual cito al promitente comprador a una conciliación extrajudicial, inicialmente el 22 de noviembre de 2019, a la cual este no asistió y posteriormente el 28 de noviembre de 2019, donde no hubo acuerdo, porque este último solo ofreció entregar la casa de Palestina, que aún no había entregado, mas no así los \$65.000.000 restantes, y finalmente no entregó lo uno ni lo otro, persistiendo aun en su incumplimiento.

Así las cosas, se accederá a la pretensión de cumplimiento del contrato prometido, solicitud por José Ariel Velásquez Castro contra Jhon James Agredo Valencia; y se condenará en costas a éste.

Sin más consideraciones, EL **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINÁ (Caldas)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**PRIMERO:** Se desestiman las pretensiones de la demanda principal de nulidad de la promesa de compraventa, promovida por Jhon James Agredo Valencia contra José Ariel Velásquez Castro, y se condena en costas a su promotor.

**SEGUNDO:** Se accede a la pretensión principal de la demanda acumulada promovida José Ariel Velásquez Castro contra Jhon James Agredo Valencia; en consecuencia, se ordena a este último pagar lo que adeuda del precio convenido, en especie y en dinero con sus correspondientes intereses y la multa por el incumplimiento, en el término de ejecutoria de esta sentencia, una vez hecho lo cual, se deberá suscribir la correspondiente escritura de compraventa.

**TERCERO:** Se condena en costas a Jhon James Agredo Valencia en favor de José Ariel Velásquez Castro, las cuales se ordena liquidar por secretaría.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JULIO NÉSTOR ECHEVERRY ARIAS**

**JUEZ**

**NOTIFICADO POR ESTADO ELECTRÓNICO CIVIL No. 027 DEL 18 DE ABRIL DE  
2023.**