

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. 37

Fecha: 11/03/2024

Página: 1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Folio	Cuad.
41001 31 03003 2009 00250	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	SALOMON CALDERON PERDOMO Y OTRA	Auto de Trámite AUTO ORDENA CONVERTIR TITULO JUDICIAL Y FRACCIONAR OTRO PARA SER PAGADO CON ABONO A CUENTA	08/03/2024		
41001 31 03003 2023 00265	Ejecutivo	BANCO DAVIVIENDA S.A.	DARIO DUSSAN SUAREZ	Auto decreta retención vehículos AUTO ORDENA RETENCIÓN DE VEHÍCULO Y ORDENA NOTIFICAR ACREEDOR PRENDARIO	08/03/2024		
41001 40 03004 2019 00674	Verbal	SPCOEDAD C.O.S. CONSTRUYA S.A.S.	ALIRIO DIAZ AZUERO	Sentencia revocada	08/03/2024		

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 11/03/2024, SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

HABIB MIGUEL ORTIZ
SECRETARIO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA**



2023-088
Obedezcase, cumplí

Neiva, ocho (08) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO	SALOMÓN CALDERÓN PERDOMO Y OTRO
RADICACIÓN	410013103003 2009 00250 00

Teniendo en cuenta que mediante auto del 13 de diciembre de 2023 se ordenó el fraccionamiento del título judicial No. 439050001103050 por valor de \$21.848.000 y observando que a PDF 98 existen en el proceso dos títulos hijos No. 439050001137964 por valor de \$15.158.433 y No. 439050001137965 por valor de \$6.689.567, el despacho ORDENA:

1. CONVERTIR el título No. 439050001137964 por valor de \$15.158.433 a órdenes del JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE NEIVA, para el proceso ordinario laboral de primera instancia - ejecución de sentencia-propuesta por CESAR ALONSO TOBAR ESPAÑA cesionario LUIS FELIPE ESPINOSA contra SALOMÓN CELDERÓN con radicado 2008-415, conforme fue ordenado en auto del 13 de diciembre de 2023.
2. FRACCIONAR el título judicial No. 439050001137965 por valor de \$ 6.689.567,00 en dos (02) títulos de depósito judicial por los siguientes valores:
 - Por \$4.331.000, por concepto de la liquidación de costas de este proceso para ser pagadas a la cesionaria REINTEGRA S.A.S. a través abono a la cuenta de ahorros No. 400702156686 conforme a lo solicitado por el apoderado judicial de la cesionaria visible a PDF 94, en cumplimiento a lo ordenado mediante auto del 13 de diciembre de 2023.
 - Por \$2.358.567, a título de excedente del producto del remate, para ser pagadas a la cesionaria REINTEGRA S.A.S. a través abono a la cuenta de ahorros No. 400702156686 conforme a lo solicitado por el apoderado judicial de la cesionaria visible a PDF 94, en cumplimiento a lo ordenado mediante auto del 13 de diciembre de 2023.

NOTIFÍQUESE

**EDGAR RICARDO CORREA GAMBOA
JUEZ**



REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Neiva, ocho (08) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	VERBAL - RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACION	410014003004 2019 00674 01
DEMANDANTE	SOCIEDAD C.O.S. CONSTRUYA S.A.S.
DEMANDADO	ALIRIO DIAZ
DECISIÓN	SENTENCIA 2ª INSTANCIA

I. ASUNTO

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante en contra la sentencia de primera instancia del once (11) de octubre de 2022, mediante la cual el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva - Huila denegó las pretensiones de la demanda promovida por C.O.S. CONSTRUYA S.A.S. en contra del señor ALIRIO DIAZ AZUERO.

II. ANTECEDENTES

C.O.S. CONSTRUYA S.A.S a través de su representante legal la señora SANDRA PATRICIA ROMERO MEDINA, mediante apoderado judicial, promovió demanda verbal de contrato de promesa de compraventa contra el señor ALIRIO DIAZ, para que se declarara resuelta la promesa de compraventa por incumplimiento del promitente vendedor, suscrita entre C.O.S. CONSTRUYA S.A.S. y ALIRIO DIAZ el 12 de junio de 2019, sobre el bien inmueble rural denominado EL REFUGIO identificado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 425-11765, por el presunto incumplimiento del promitente vendedor. Solicitó se condenara al demandado a restituir a la demandante la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) que fueron pagados como parte del precio del inmueble el 12 de junio de 2019, que se pagara a la sociedad demandante la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000) por concepto de cláusula penal por incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, aunado a lo anterior solicitó se pague a título de perjuicios los intereses moratorios comerciales, conforme la certificación expedida por la superintendencia Financiera de Colombia, liquidados sobre la suma de los SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) desde el día 12 de junio de 2019 y hasta cuando se satisfaga totalmente la obligación y se condene en costas al demandado en caso de oposición.

Como fundamento de sus pretensiones, narró la siguiente situación fáctica:



1. Que entre la demandante SOCIEDAD C.O.S. CONSTRUYA S.A.S. y el señor ALIRIO DIAZ, se celebró contrato de promesa de compraventa de bien inmueble rural, el día 12 de junio del año 2019, sobre el Fundo denominado EL REFUGIO ubicado en la vereda Balsillas del Municipio de San Vicente del Caguan, Departamento del Caquetá, Inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de San Vicente del Caguan bajo el No. 425-11765.
2. Precisó, que el precio del inmueble se pactó en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa en mención por la suma de MIL CUATROSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 1.430.000.000) M/CTE, los cuales serían pagados de la siguiente manera: **1)** La suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$ 60.000.000) M/CTE representados en un cheque No. 2347000 del Banco de Bogotá, girado a la fecha de la aceptación de la Promesa de Contrato de Compraventa, que fue el día 12 de junio del año 2019; **2)** La suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 342.500.000) M/CTE representados en un cheque pagadero el 1 de agosto de 2019; **3)** La suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 342.500.000) M/CTE representados en un cheque pagadero el 1 de octubre de 2019; **4)** La suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 342.500.000) M/CTE representados en un cheque pagadero el 1 de diciembre de 2019 y **5)** La suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 342.500.000) M/CTE representados en un cheque pagadero el 1 de febrero de 2020. Así mismo indicó que dentro de dicho contrato se pactó una cláusula penal pecuniaria por incumplimiento contractual por valor de \$ 40.000.000 M/CTE a cargo de la parte incumplida.
3. Señaló que el valor representado en el cheque No. 2347000 del Banco de Bogotá, por la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (60.000.000) M/CTE, previsto para ser pagado el 12 de junio de 2019, fue cancelado en efectivo directamente al promitente vendedor, suma que fue recibida por el señor JUAN CARLOS DIAZ PASCUAS hijo del promitente vendedor ALIRIO DIAZ, quien debido a que es un adulto mayor, es el encargado de los negocios de su padre; dicho pago se realizó de la siguiente manera: TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) M/CTE pagados en la oficina del Banco de Bogotá sucursal murano de la Ciudad de Neiva y los otros TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) M/CTE pagados en la sede de la Universidad CORHUILA donde labora el señor JUAN CARLOS DIAZ PASCUAS.
4. Indicó que, en desarrollo de las obligaciones derivadas del contrato de Promesa de compraventa del inmueble Rural, se realizó por parte del promitente vendedor la entrega real y material del inmueble denominado "EL REFUGIO" el día dieciséis (16) de junio de 2019, tomando la promitente compradora posesión real y material del predio ese mismo día, en virtud de ello realizó labores de mantenimiento y sostenimiento físico del inmueble.
5. Aunado a lo anterior, señaló que como el fin de la promesa de compraventa suscrita era realizar un Proyecto denominado PARQUE TEMÁTICO Y



AGROTURISTICO DISCOVERE YANG; contrató en virtud de ello para realizar estudios técnicos destinados a la ejecución del Proyecto Piscícola de Trucha, a los profesionales ANDRES FELIPE GUTIERREZ; WILMER TOLEDO Y MARCELA TOLEDO; quienes estuvieron y permanecieron en las instalaciones de la Finca el Refugio durante varios días realizando los estudios; no pudiendo terminar los mismos a raíz del desalojo del inmueble a finales del mes de agosto último pasado.

6. Señaló que el día viernes 30 de agosto de 2019, cuando se encontraba en el establecimiento comercial de su propiedad denominada PEPINOS PIZZA de la ciudad de Neiva en compañía de su esposo FERNANDO BEDOYA GONZALEZ, llegó el señor JUAN CARLOS DIAZ PASCUAS quien le manifestó que “ya no había negocio de la compraventa del inmueble EL REFUGIO y que procediera a desalojar y entregarles el inmueble; no respondiendo por su vida, si volvían a la Finca; expresando además, que ellos no tenían conque le iban a pagar el precio del inmueble”.
7. Refirió que ante la decisión de no cumplimiento del contrato de promesa de compraventa del inmueble por parte del promitente vendedor, tras exigirle el desalojo del predio, desocupó el mismo procediendo a presentar ante la Inspección de Policía del Municipio de San Vicente del Caguan (C) una querrela policiva de perturbación a la posesión, la cual informó se encuentra en curso.
8. Así mismo relató que averiguó con las Organizaciones comunitarias e Instituciones de la zona (JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL, ASOCIACIÓN DE RESERVA CAMPESINA, PARQUES NACIONALES y CORPOAMAZONÍA) y se enteró que no era posible el desarrollo de su proyecto denominado PARQUE TEMATICO Y AGROTURISTICO DISCOVERY YANG en el predio objeto del presente litigio, por cuanto no se podía conceder licencia ambiental por la autoridad correspondiente, situación que manifiesta no fue informado por el promitente vendedor y que a su consideración constituye un vicio oculto de la cosa vendida, pues no sirve para lo que pretendía ser adquirida.
9. Por ultimo refiere que los hechos arbitrarios por parte del promitente vendedor, impidieron continuar con el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa y generándose con ello un incumplimiento contractual que deviene de la parte demandada (promitente vendedor).

III. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El demandado, mediante apoderada judicial, se opuso a la prosperidad de las pretensiones incoadas en el libelo introductorio, manifestando respecto a los fundamentos fácticos que soportan las mismas, que el señor JUAN CARLOS DIAZ no actuó como representante del demandado, sino en calidad de testigo y autorizado para recibir el dinero producto de la venta; señaló que es cierto que el 12 de junio de 2019 se suscribió contrato de promesa de compraventa entre la señora SANDRA PATRICIA ROMERO MEDINA en calidad de representante legal de la SOCIEDAD C.O.S. CONSTRUYA S.A.S. y su poderdante, cuyo objeto consistía en la venta del predio rural denominado



EL REFUGIO ubicado en la inspección de Balsillas Caquetá, Municipio de San Vicente del Caguan, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 425-11765 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Vicente del Caguan (C). Manifestó que el precio del inmueble objeto del negocio, así como la estipulación de la cláusula penal por incumplimiento, si corresponde a lo indicado por la demandante. Por otro lado frente a la fecha del primer pago realizado señaló que no es cierto y que para la primer fecha de pago prevista en el contrato celebrado (1 de julio de 2019) la demandante llamó a la parte demandada a informarle que pagaría en efectivo el 04 de julio de 2019, a las 10 am en las instalaciones del Banco de Bogotá y una vez llegado el día y la hora señalada procedió a entregar sólo TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) M/CTE en efectivo e indicó que los restantes TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) M/CTE los pagaría a los 8 días, sin que haya procedido a cancelarlos. Agregó que su poderdante inició proceso ejecutivo el cual correspondió al JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE NEIVA – HUILA bajo el radicado 41001418900420190088400 y que actualmente se encuentra en curso. Señaló que es cierto que el domingo dieciséis (16) de junio de 2019, se efectuó la entrega material del predio por parte de su poderdante a la demandante. Frente a la estancia de trabajadores en la finca señaló que no es cierto, pues según información suministrada por el mayordomo señor CARMELO RAMIREZ nunca estuvieron trabajadores o contratistas de tiempo completo en la finca. Relató que es cierto que el señor JUAN CARLOS DÍAZ se acercó al establecimiento de comercio PEPINOS PIZZA a indicarle a la aquí demandante que en virtud del incumplimiento en los pagos acordados lo mejor era que entregaran las llaves del predio, situación que señala se dio sin oposición alguna por parte de la promitente compradora y manifestando que no hubo amenazas de ninguna índole contra la vida e integridad de la demandante ni su núcleo familiar. Frente a la obligación de información sobre el uso de suelos indicó que en ninguna cláusula del referido contrato se estipuló tal obligación. Por ultimo señaló que el incumplimiento de la promesa de compraventa se dio por incumplimiento en el plazo y valor estipulado en la cláusula tercera del mismo y que no obedeció a una decisión unilateral del promitente vendedor.

IV. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva, mediante sentencia proferida en audiencia celebrada el 11 de octubre de 2022 (PDF 34 Cuaderno de Primera Instancia) dispuso denegar las pretensiones de la demanda presentada por SOCIEDAD C.O.S. CONSTRUYA S.A.S., decretó el levantamiento de la medida cautelar decretada, condenó en costas a la parte demandante y en favor de la demandada fijando como agencias en derecho la suma de \$4.500.000.

Lo anterior, considerando que la parte demandante fue quien incumplió lo pactado en la cláusula tercera del contrato celebrado denominada precio y forma de pago, pues al indagársele sobre la disposición del dinero a debitar con los cheques que giró para proveer los pagos acordados sostuvo “Preguntó el despacho: ¿Cómo puede acreditar que para el momento en que se generó esa diferencia contractual, ello no provino de la



ausencia de fondos? Respuesta: Doctor, de 2019, a finales de 2019 yo tengo la prueba en donde yo gestioné un dinero con fondos internacionales, una cantidad de dinero para ese proyecto, en el momento en el que yo comencé a ver las anomalías de don Juan Carlos yo pare todo, porque a mi me estaban entrando platas de las obras civiles que yo estaba haciendo en Altamira, aquí en Neiva y en otras partes, ese punto como tal iba destinado era para ese proyecto Discovery yang, ellos pueden aducir y decir si, yo le gire los cheques como garantía, si, porque a mi me iban a desembolsar esa plata, de hecho tengo el comprobante de aprobación de ese crédito, yo paré todo esto, porque que a usted vayan a su casa, donde está trabajando y lo amenacen, paren todo, pues yo dije, yo hago la vía legal”. Preguntó el despacho: “Pero señora Sandra había un pago para el primero de agosto” Respuesta: “Si señor, como le iba yo a decir yo a él, le voy a girar trescientos y pico de millones de pesos, cuando ustedes ni siquiera me han dado el recibo de los SESENTA MILLONES y todavía van y me amenazan. Pregunta el despacho: “Es decir que para el primero de agosto ese pago no se hizo?” Respuesta: “No señor, yo totalmente paré todo.”

Aunado a lo anterior, el Juzgado de conocimiento tuvo en cuenta que mediante prueba documental trasladada decretada de oficio (Pág. 26) que el Banco de Bogotá el 19 de septiembre de 2019 impuso sello de devolución del cheque No. 2347000 girado a favor de JUAN CARLOS DÍAZ PASCUAS, para el 1 de julio de 2019, por ausencia de recursos en la cuenta.

Así mismo, relacionó el *A quo* que para tomar la decisión, tuvo en cuenta que la misma demandante confesó que para el 30 de agosto de 2019 no contaba la cuenta a la que se iba a debitar el cheque con la provisión de los recursos correspondientes al cheque que se había definido a ser cobrado para ese momento por la suma de \$342.500.000, sosteniendo que estaba generando un crédito y que fue para finales de 2019 que obtuvo aprobación de esa gestión y por tanto contaba con que le iban a desembolsar esa plata y por esa razón generó los cheques.

En virtud de lo anterior, concluyó que el incumplimiento no devino por cuenta de la solicitud de devolución de la posesión del inmueble por parte del Señor JUAN CARLOS DIAZ PASCUAS para el 30 de agosto de 2019, toda vez que el contrato se encontraba incumplido para el momento mismo de la suscripción del contrato, toda vez que de las versiones obtenidas por las partes se estableció que la entrega de los 60.000.000 se pactó con anterioridad a la suscripción del contrato, no obstante de un lado la parte demandante aduce haber entregado al demandado 60.000.000 y la parte demandada aduce haber recibido sólo 30.000.000, pasándose a suscribir el contrato por efecto de la garantía que representaban los cheques que se giraron en favor de la parte compradora (sic), en ese sentido al encontrarse incumplidos los plazos que finalmente se pactaron con la suscripción del contrato, no puede atribuírsele la culpa del incumplimiento de la parte demandada, cuando uno de los ítems por cumplirse era el pago de las cuotas definidas en el contrato de promesa de compraventa.



De otro lado, respecto de las manifestaciones realizadas por la parte demandante, en donde asegura que el incumplimiento de la parte demandada devino de que no la presentó en la vereda, que para la fecha del contrato el titular no era el señor ALIRIO DIAZ y que parte del terreno se trataba de un parque nacional, el despacho no consideró tales circunstancias como incumplimiento debido a que las mismas no habían quedado como obligaciones debidamente pactadas dentro del contrato celebrado por las partes.

Ahora bien, en relación al pago que efectuó la demandante COS CONSTRUYA S.A.S. representada por la señora SANDRA PATRICIA ROMERO MEDINA el *A quo* consideró que en el interrogatorio la parte demandante reconoció haber generado unos pagos sin haber dejado soporte alguno sobre su materialización, aduciendo que al efectuar el segundo pago realizado el mismo día (4 de junio de 2019) por valor de \$30.000.000, se encontraba en compañía del señor ANDRES FELIPE GUTIERREZ MOSQUERA y FERNANDO BEDOYA GONZALEZ y trayendo como testigo al presente asunto sólo a ANDRES FELIPE GUTIERREZ MOSQUERA que aunque generó cierto grado de credibilidad e imparcialidad en su dicho, no le constaban algunos datos importantes como la fecha en la que se realizó dicho pago, si conocía las circunstancias del pago anterior y el monto presuntamente pagado y tan sólo reconoció saber que en presencia suya se entregó un sobre al señor JUAN CARLOS DIAZ y que conocía que dicho sobre contenía la suma de \$30.000.000 para uno de los pagos para la adquisición del inmueble que ocupa este proceso, señaló que el testigo manifestó que quien recibió el dinero no lo contó pero que el entendía que esa era la suma que se estaba dando. Pese a lo dicho el Juzgado de instancia indicó que el testigo no logró concretar el nivel de persuasión necesaria para fulminar dicha circunstancia favorablemente, toda vez que la demandante manifestó en su interrogatorio de parte que ese segundo pago por valor de \$30.000.000 se produjo por la venta de una camioneta y que el dinero restante se trató de un préstamo de dinero personal, situaciones estas que llevaron al fallador de instancia a determinar que la parte demandante tenía material probatorio para aportar al proceso y aun así no los aportó como pruebas, por lo que dicha manifestación la desestimó por no haberse completado la carga probatoria que le correspondía a la parte demandante al realizar tales manifestaciones en los hechos de la demanda.

De otra parte, la parte demandada reconoció a pesar de que no había documento que así lo acreditara, que había recibido la suma de \$30.000.000. Por lo anterior, desestimó las pretensiones de la demanda, en primer lugar, por no haberse probado el incumplimiento de la parte demandada como circunstancia invalidante del contrato de promesa de compraventa atribuible al señor ALIRIO DIAZ, pues se antepuso el incumplimiento de la sociedad promitente compradora en cuanto al pago de los dineros que se comprometió a ir cancelando con anticipación a la fecha en la que se pactó la tradición y de otro lado no se cumplió con la carga procesal para establecer que se generó un pago por \$60.000.000 y lo que si se encuentra acreditado fue que se realizó un pago por \$30.000.000 como lo reconoció la parte demandada, quedando carente de prueba el pago de los otros \$30.000.000.



V. EL RECURSO

La demandante a través de apoderado judicial, presentó recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia de fecha once (11) de octubre de 2022 proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva – Huila, los reparos presentados en el trámite de la audiencia, argumentando que existió vulneración al debido proceso y violación del régimen legal de la prueba. Respecto de la vulneración del debido proceso argumentó que el eje central es la suscripción del contrato de promesa de compraventa suscrito objeto de controversia y respecto de la violación del régimen probatorio argumentó que el A quo dio por probado sin estarlo el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la demandante. Indicó que el objeto del contrato obedeció al proyecto que pretendía ejecutar la demandante denominada “DISCOVERY YANG” y que dicho proyecto no podía ser ejecutado en el predio objeto del proceso, debido a que no contaba con los permisos necesarios para su desarrollo. Señaló además que no hubo acompañamiento por parte del demandado (vendedor) frente a las visitas u organizaciones que se necesitaban para solicitar los permisos necesarios para ejecutar el proyecto, por último indicó que la demandante no quería comprar cosa ajena y el predio objeto en cuestión era de propiedad del demandado y su esposa fallecida, indicando que la sucesión no había sido adelantada y tampoco había sido liquidada la sociedad conyugal, refiriendo con lo anterior que dichas circunstancias no habían sido manifestadas por el demandado vendedor y afectaron el negocio. Por otro lado, respecto al argumento usado por el A quo para indicar que la demandante no probó el pago de los SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000), difiere de este señalando que la parte demandada solo reconoció el pago por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 30.000.000), debido a que fueron cancelados al interior de una entidad crediticia que contaba con cámaras que corroboraban el pago efectuado. Señaló que hay suficientes pruebas para endilgar incumplimiento a la parte demandada, por otro lado, respecto del segundo pago por valor de \$342.500.000 indicó que ya había un ambiente de malestar y que se habían dañado las relaciones de confianza, para finalizar reiteró que existen pruebas del incumplimiento de la parte demandada y solicitó se revoque la sentencia y en consecuencia se de prosperidad a las pretensiones de la demanda.

Así mismo la parte demandante sustentó su recurso en el trámite de segunda instancia manifestando que: nos e probó el incumplimiento por parte de la demandante respecto de las obligaciones contractuales; reiteró que existió vulneración al debido proceso y violación al régimen legal de la prueba e hizo consistir sus argumentos así:

Respecto a la violación al debido proceso, señaló que el eje fundamental es la discusión del contrato de promesa de compraventa y el régimen legal de la prueba, pues el A quo da por probado sin estarlo el incumplimiento en el pago del contrato de promesa de venta. Indicó que el inmueble denominado “EL REFUGIO” fue adquirido por la demandante para desarrollar un proyecto denominado “PARQUE TEMATICO Y



AGROTURISTICO DISCOVERE YANG” y en virtud de ello contrató personal para desarrollar estudios en el proyecto, sin poder concluirlos pues fue conminada a desalojar el inmueble. Así mismo señaló que efectuó averiguaciones con las Organizaciones Comunitarias e Instituciones (JUNTA DE ACCION COMUNAL; ASOCIACION DE RESERVA CAMPESINA; PARQUES NACIONALES; CORPOAMAZONIA) sobre la Finca denominada EL REFUGIO y pudo enterarse que no era posible el desarrollo del Proyecto de Inversión, denominado PARQUE TEMÁTICO Y AGROTURISTICO DISCOVERE YANG, debido a que no se podía conceder la Licencia Ambiental por la autoridad correspondiente y dicho detalle nunca fue informado por la parte demandada, considerando que ello constituye un vicio oculto de la Cosa vendida; puesto que no sirve para lo que fue adquirida.

Como segundo reparo, indicó que el vendedor no realizó acompañamiento ante las organizaciones para obtener los respectivos permisos.

Como tercer reparo señaló que la demandante no quería comprar cosa ajena y el predio objeto de la presente Litis era un predio que pertenecía a una sociedad conyugal que no estaba liquidada. Refirió que el incumplimiento en el pago de los \$60.000.000 no se probó y que el pago efectuado por la demandante si correspondió a \$60.000.000 y no a \$30.000.000 como lo afirma la parte demandada. Indicando con ello que el A quo no valoró el material probatorio, según la unidad de la prueba, pues no se analizó de manera objetiva, imparcial y completa y que la decisión tenía que ser contraria a la que tomó el juez de instancia. Con fundamento en lo anterior solicitó se revoque la sentencia proferida por el Juzgado cuarto Civil Municipal de fecha once (11) de octubre de 2022 y que en su lugar NO se declaren probadas las excepciones formuladas por la parte demandada y proceda a condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

VII. CONSIDERACIONES

En el presente caso, corresponde al despacho determinar si es procedente declarar el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa del predio EL REFUGIO ubicado en la vereda Balsillas del Municipio de San Vicente del Caguán, Departamento del Caquetá, celebrado entre C.O.S. CONSTRUYA SAS, como promitente comprador, y ALIRIO DIAZ como promitente vendedor, predio con folio de matrícula 425-11765 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Vicente del Caguán Caquetá, con cabida de 1.761 Hectáreas, por la parte demandada o por el incumplimiento recíproco de las obligaciones por las dos partes contratantes.

En materia de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil establece que:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.



“Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

De acuerdo con reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, para reclamar la resolución del contrato o el cumplimiento del mismo por vía judicial, es necesario demostrar que existe un contrato válido, que el contratante que demanda no está en mora de cumplir sus propias obligaciones y que el contratante demandado ha roto el equilibrio contractual desatendiendo las prestaciones derivadas del acuerdo, pues solo de esa manera, es posible invocar la condición resolutoria de que trata el artículo 1546 del Código Civil y pretender la respectiva indemnización de perjuicios.

En ese sentido, la Corte, desde antaño, tiene sentado que:

“(...) El artículo 1546 estatuye como principio la condición resolutoria tácita a que están sometidos todos los contratos bilaterales, en virtud de la cual, si uno de los contratantes no cumple lo pactado, el otro, o sea, el cumplidor, puede pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. (...). De las normas citadas se infiere que, demandada la resolución de un contrato bilateral, debe demostrar el actor que ha cumplido las obligaciones a su cargo, que el demandado no ha cumplido las suyas, y que, por consiguiente, se hallaba en mora de cumplirlas” (CSJ, SC del 14 de marzo de 1963, proceso de Himelda Gámez viuda de Calderón contra Marco Tulio Hernández. G.J., t. CI, pág. 221.).

Sin embargo, en recientes pronunciamientos, la Corte Suprema de Justicia ha expresado que el supuesto del incumplimiento de las obligaciones que se desprende de un contrato sinalagmático por parte de los dos extremos que lo conforman, no es cuestión regulada por el artículo 1546 del Código Civil y al no existir ninguna otra norma del ordenamiento que se ocupe de la específica situación, existe un vacío legal.

Así, en sentencia SC1662-2019 proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia el cinco (5) de julio de dos mil diecinueve (2019), M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, se explicó que, para llenar el vacío legal, el artículo 1546 del Código Civil regula el caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones, y por esa vía es aplicable la figura de la resolución de contrato, sin perjuicio del cumplimiento forzado, según lo reclame cualquiera de las partes. En esa oportunidad, la Alta Corporación sostuvo:

“4.1. En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.



4.2. *En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.*

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.

4.3. *Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años.”*

La anterior posición fue retomada por la Corte Suprema de Justicia, en sentencias STC14554-2019 del 24 de octubre de 2019 y SC4801-2020 del 07 de diciembre de 2020.

Teniendo en cuenta las anteriores líneas jurisprudenciales, incluida la corrección doctrinal formulada en la sentencia SC201662-2019, que pretende solucionar el vacío del artículo 1546 C.C. para los casos en los que se presenta incumplimiento recíproco de las obligaciones por las dos partes en contratos bilaterales, examinado el expediente se observa que el acervo probatorio, a diferencia de lo manifestado por el Juez de primera instancia, quien afirmó que las pretensiones no estaban llamadas a prosperar porque la demandante no cumplió con la obligación de pagar el precio prometido, evidencia que en este caso se produjo un incumplimiento recíproco de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa por las dos partes del contrato, esto es, que tanto el promitente vendedor como el promitente comprador incumplieron recíprocamente sus obligaciones contractuales, razón por la cual, para no atar indefinidamente a las partes a un contrato que no se va a ejecutar, hay necesidad de aplicar el precedente jurisprudencial que contiene la rectificación doctrinal de la Corte Suprema de Justicia con relación al vacío existente en el artículo 1546 C.C. referido a los casos en los que las dos partes contratantes incumplen mutuamente y de manera simultánea.

En el caso presente se encuentra acreditado que el 12 de junio de 2019 COS CONSTRUYA SAS y ALIRIO DIAZ celebraron contrato de promesa de compraventa del predio ya referido por un valor de 1.430.000.000 M/cte pagaderos así: 60.000.000



M/cte a la firma del contrato y cuatro (04) pagos de 342.000.000 cada uno, los días 1 de agosto de 2019, 1 de octubre de 2019, 1 de diciembre de 2019 y 1 de febrero de 2020, acordando las partes que se otorgaría la escritura de compraventa el día 10 de febrero de 2020 a las 3:00 PM en la Notaría Tercera de Neiva; así mismo se encuentra acreditado que el promitente vendedor entregó el inmueble al promitente comprador el 16 de junio de 2019, fecha admitida por las dos partes; también se encuentra acreditado que el inmueble volvió al poder del promitente vendedor como lo aceptan las dos partes, quien incluso lo enajenó posteriormente como lo relató su hijo JUAN CARLOS DIAZ PASCUAS quien manifestó que *"incluso tres o cuatro meses después del incumplimiento por parte de la señora Sandra, se hizo la venta del predio"* añadiendo que no había ningún inconveniente jurídico ni legal para poder vender la finca (Minuto 31:50 PDF 21); también se encuentra acreditado que el promitente comprador vacunó 60 ejemplares, que se encontraban en el inmueble de propiedad del promitente vendedor contra fiebre aftosa por un valor de \$63.840; así mismo se encuentra demostrado que el promitente vendedor recibió el 4 de junio de 2019 un pago por valor de \$30.000.000 en horas de la mañana por la Representante Legal de la demandante, conforme lo admiten las dos partes y un segundo pago por \$30.000.000 en horas de la tarde de ese mismo día del cual da cuenta el testigo ANDRES FELIPE GUTIERREZ MOSQUERA, el cual no fue tachado por ninguna de las partes; también se encuentra admitido por las dos partes que no concurrieron a la Notaría Tercera de Neiva en la fecha y hora acordada en el contrato de promesa de compraventa para suscribir la escritura de compraventa portando los documentos necesarios para otorgar el instrumento traslativo de dominio; también las dos partes coinciden en que el promitente comprador no pagó los 4 cheques por valor de 342.500.000 M/cte en las fechas convenidas.

Sobre la credibilidad del testimonio rendido por el señor ANDRES FELIPE GUTIERREZ MOSQUERA, acerca del segundo pago por valor de \$30.000.000, presuntamente realizado por la parte demandante al demandado ALIRIO DIAZ por intermedio de su hijo JUAN CARLOS DIAZ en las afueras de la Universidad Corhuila de Neiva, el cual la parte demandada niega categóricamente, que el juzgado de primera instancia desestimó argumentando imprecisiones y ambigüedades en el relato, este despacho judicial considera necesario volver a analizar esta prueba testimonial conforme a las reglas de la sana crítica para valorarla en legal forma:

En audiencia celebrada el 20 de septiembre de 2022 (PDF 24 del Cuaderno Principal) minuto 12:17 el Juzgado preguntó: *"Usted estuvo en presencia de algún pago que hubiera hecho la señora SANDRA PATRICIA ROMERO MEDINA para la adquisición de la finca?"* contestó: *"Ella una vez, me acuerdo tanto que estábamos con el tema de la asociación y me dijo, tengo que ir a entregar \$30.000.000 al señor JUAN CARLOS es que se llama ya que me acuerdo. Ella me recogió, estábamos, ella retiró una plata, fue a reclamar unos cheques que había dejado no se como en cambio y fuimos con el señor FERNANDO BEDOYA, yo iba en la parte de atrás, en la universidad Corhuila por toda la 21, ya que me acuerdo, por la entrada de los estudiantes, le entregó un paquete el señor contó la plata, ahí dentro del carro, dentro de la puerta del carro del conductor, donde estaba Sandra y le dijo ya le traigo el cheque, se retiró para la universidad y al rato le escribió que no, que el cheque lo*



había dejado en la casa, que no lo tenía, la verdad no me acuerdo muy bien y que después se lo entregaba y ahí yo no sé de pronto que habrá pasado si se lo entregó o no se lo entregó...”.

Y más adelante respondió otras preguntas del Juez: *“... si retiró la plata ósea, si la tenía ahí o la retiró no sabía, pero si le entrego, si tenía el paquete ahí cuando me subí al carro...”* (Minuto 15:14 PDF 24)... *“... Fernando no contó, el contó fue el otro señor, Juan Carlos fue el que contó el dinero... ya tardecito, creería yo que iban a ser las 7 ya... el abrió el paquete, la manila, miró y dijo si voy por el cheque...”*

Este testimonio le merece credibilidad al Juzgado, por cuanto proviene de una persona que presenció de manera directa y personal, a poca distancia, los hechos que narró; porque no se observa que el testigo haya incurrido en contradicciones significativas o importantes en su relato; porque la parte demandada no tachó el testimonio, pese a su relevancia y porque coincide con las afirmaciones de la Representante Legal de la demandante, en este mismo sentido, al momento de absolver el interrogatorio de parte, las que, conforme a reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, han de tomarse como declaración de parte en lo que no constituya confesión. Así lo analizó el alto Tribunal de Casación en sentencia STC13366-2021 del 7 de octubre de 2021, Magistrado Ponente Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, radicación 2021-01707-01:

“1.2.- El interrogatorio de parte: el camino para recaudar la declaración de parte y la confesión.

El interrogatorio de parte es la vía para obtener las declaraciones de los contendientes, como quiera que a través de ese acto puede provocarse la declaración de parte o su confesión.”

Así las cosas, dado que se encuentra probado el incumplimiento **recíproco y simultáneo** de las dos partes del contrato de promesa de compraventa del predio EL REFUGIO, Vereda Balsillas, Municipio San Vicente del Caguán – Caquetá, es importante remitirse a la sentencia SC1662-2019 que estableció las subreglas aplicables para estas situaciones de incumplimiento recíproco de contratos bilaterales, la cual importa reiterar:

“4.1. En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse; para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los



*casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, **quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.***

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.

4.3. Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años.”

En consecuencia y teniendo en cuenta que es un hecho probado dentro del sub lite la entrega de la finca “EL REFUGIO” por parte de la promitente compradora al promitente vendedor, se ordenará la restitución del dinero que la promitente compradora canceló como parte de pago y se condenará al demandado ALIRIO DIAZ a pagar a la demandante, la suma dineraria recibida que corresponde a SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$60.000.000), debidamente indexada al momento del pago, actualizándose dicha suma por ahora a la fecha de emisión de la sentencia de segunda instancia.

Los \$60.000.000 equivalen a la fecha de la presente sentencia de segunda instancia a \$82.069.905,56, tomándose como índice inicial el IPC vigente para el 4 de junio de 2019 y como índice final el IPC vigente para el 29 de febrero de 2024 por ser el último IPC promulgado por el DANE.

También, se condenará al demandado ALIRIO DIAZ a pagar a la demandante, la suma dineraria de \$63.840 correspondiente al valor cancelado al ICA por la promitente compradora para la vacunación de 60 ejemplares conforme aparece en el recibo de pago visible al folio 20 del PDF 01, suma debidamente indexada al momento del pago, actualizándose dicha suma por ahora a la fecha de emisión de la sentencia de segunda instancia.

Los \$63.840 equivalen a la fecha de la presente sentencia de segunda instancia a \$87.322,38, tomándose como índice inicial el IPC vigente para el 26 de junio de 2019 y como índice final el IPC vigente para el 29 de febrero de 2024 por ser el último IPC promulgado por el DANE.



Por las mismas razones, es decir, ante el recíproco incumplimiento de la convención, se declarará no probada la excepción de cobro de lo no debido, pues, tal exceptiva, tiene vocación de prosperidad cuando se prueba que la desatención de los deberes negociales solo proviene de una de las partes, tal como lo explicó la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC1662-2019 del cinco (5) de julio de dos mil diecinueve (2019), situación que aquí no ocurrió ante el incumplimiento recíproco de las obligaciones.

No se condenará en costas por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva (H), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR en todas sus partes la sentencia de primera instancia proferida el once (11) de octubre de 2022 por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Neiva y en su lugar, **DECLARAR** la resolución del contrato de promesa de compraventa del 12 de junio de 2019 del bien inmueble rural denominado EL REFUGIO identificado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 425-11765 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Vicente del Caguán, suscrito entre C.O.S. CONSTRUYA S.A.S. y ALIRIO DIAZ, por incumplimiento recíproco de las partes, conforme a la motivación

SEGUNDO: CONDENAR al demandado ALIRIO DIAZ a pagar a la demandante C.O.S. CONSTRUYA S.A.S. la suma de OCHENTA Y DOS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS (\$82.069.905,56) que corresponde al capital recibido como parte del precio de la promesa de compraventa que se resuelve, la que se indexará nuevamente al momento del pago definitivo.

TERCERO: CONDENAR al demandado ALIRIO DIAZ a pagar a la demandante C.O.S. CONSTRUYA S.A.S. la suma de OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS (\$87.322,38) correspondiente al valor cancelado al ICA por la promitente compradora para la vacunación de 60 ejemplares conforme aparece en el recibo de pago visible al folio 20 del PDF 01, la que se indexará nuevamente al momento del pago definitivo.

CUARTA: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de cobro de lo no debido y mala fe propuestas por el demandado, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

QUINTO: No condenar en costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE


EDGAR RICARDO CORREA GAMBOA
JUEZ