

Señor
Juez de Tutela de la ciudad de Ibagué (Reparto)
E. S. D.

Asunto: Acción de tutela

Accionante: Yisela González Claros

Accionado: Juzgado 11 Civil Municipal de Ibagué hoy Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Ibagué

LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la señora **YISELA GONZALEZ CLAROS** en los términos del poder conferido, comedidamente radico acción de tutela contra la providencia judicial dictada el 21 de octubre de 2021, por el Juez 11 Civil Municipal de Ibagué hoy Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples.

GLOSARIO.

1. Modificación y alteración del acta de audiencia.
2. Hechos.
3. Derechos fundamentales vulnerados.
4. Vulneración del principio de congruencia.
5. Falta de competencias para fallar ultra y extrapetita.
6. Procedencia de la acción de tutela, requisitos generales y específicos
7. Defecto factico y Defecto sustantivo.
8. Peticiones
9. Pruebas.
10. Anexos.
11. Declaración Juramentada.
12. Notificaciones.

1. MODIFICACIÓN Y ALTERACIÓN DEL ACTA DE AUDIENCIA.

Antes de iniciar con la presentación y desarrollo del glosario dispuesto para argumentación de la presente acción de tutela, es menester resaltar y dejar en evidencia la MODIFICACIÓN Y ALTERACIÓN DEL ACTA DE AUDIENCIA que realizó el juzgado presidido por el doctor Jorge Girón Díaz.

Es de vital importancia que, su señoría en el presente asunto analice, escuche, revise y COMPARE el audio de la audiencia, con el acta de audiencia, las cuales no coinciden en ninguno de los puntos resolutive de la sentencia, incluso en la solicitud de aclaración que se realizo en la audiencia, tampoco coinciden.

El acta de audiencia, es la transcripción y/o transliteración de los resuelto por el Juez en audiencia y en ningún caso, puede ser una sustitución de la audiencia oral, resumen, adición o modificación de los manifestado en audiencia.

En relación con lo anterior, el artículo 107 del Código General del Proceso, establece de manera expresa, en su numeral 6 la prohibición de sustituir la audiencia oral con el escrito del acta de audiencia, toda vez que, vulnera los derechos fundamentales de los sujetos procesales, en el caso particular de la demandante, en la medida que el juez con la modificación de la mencionada acta de audiencia, pretende subsanar los yerros y las vulneraciones de los derechos fundamentales, que se esgriman en el presente caso.

Por lo tanto, el Juez de instancia vulneró con la mencionada actuación, los derechos fundamentales al debido proceso, a la igualdad, a la seguridad jurídica y a la legalidad, en consecuencia, señor Juez de tutela deberá officiar si bien lo considera a las entidades correspondientes, Consejo Superior de la Judicatura, Procuraduría General y Fiscalía General de la Nación, por la conducta antes desplegada.

2. HECHOS.

- 2.1. En calidad de apoderado judicial de la señora **YISELA GONZALES CLAROS** instauré demanda verbal de Mutuo disenso tácito, ante la jurisdicción civil.
- 2.2. La demanda instaurada le correspondió por competencia al Juzgado accionado 11 Civil Municipal de Ibagué hoy Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples.
- 2.3. La demanda fue admitida por el mencionado Juzgado de acuerdo al procedimiento establecido en el C.G del Proceso.
- 2.4. La demanda instaurada tenía como objetivo la declaración del Mutuo Disenso Tácito a la luz de lo consagrado por la Corte Suprema de Justicia a lo largo de los años en su reiterada jurisprudencia – la cual se esbozó en los fundamentos de derecho de la demanda instaurada.
- 2.5. Las pretensiones de la demanda instaurada, perseguían lo siguiente:

“Señor Juez, teniendo en cuenta los hechos aquí narrados, al no realizarse el 2 de septiembre de 2015 el Contrato de Compraventa a través de la suscripción de la Escritura Pública, las partes dentro del Contrato de Promesa de Compraventa incumplieron simultánea y tácitamente sus obligaciones contractuales prometidas el 9 de septiembre de 2010, por esta razón y al presentarse un estancamiento contractual frente al no cumplimiento de las obligaciones consagradas en él, como ya quedó dicho, de forma muy especial y de manera respetuosa, le solicito señor Juez, si ha bien lo considera, acceder a las siguientes pretensiones:

PRIMERA: Declarar el **Mutuo Disenso Tácito** entre la señora YISELA GONZÁLEZ CLAROS y los señores LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL y LUZ MARINA ROJAS frente al Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 9 de septiembre de 2010.

SEGUNDA: Ordenar la Terminación del Contrato de Promesa de Compraventa entre la señora YISELA GONZÁLEZ CLAROS y los señores LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL y LUZ MARINA ROJAS suscrito el 9 de septiembre de 2010, como consecuencia del Mutuo Disenso Tácito.

TERCERA: Decretar las Restituciones Mutuas, correspondientes a la restitución del bien inmueble - en el estado en que fue recibido- por parte de los señores LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL y LUZ MARINA ROJAS a la señora YISELA GONZÁLEZ CLAROS y, a su vez, por parte de esta última, la devolución de la suma de veinticuatro millones de pesos moneda corriente (\$24.000.000 m/c) previas las debidas compensaciones e indexación a que hubiere lugar.

CUARTA: Como consecuencia de la anterior, Ordenar las Restituciones Mutuas así:

1. De parte de los señores LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL Y LUZ MARINA ROJAS:
 - La restitución del bien inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-79647, ubicado en la ciudad de Ibagué, Casa 17, Manzana 39, Barrio Urbanización Ciudadela Simón Bolívar, II Etapa, a su legítima propietaria, la señora YISELA GONZALEZ CLAROS.
 - Un inventario del bien inmueble con la relación de los pagos realizados a la presente fecha correspondientes a los servicios públicos domiciliarios.
 - Los frutos civiles que han percibido los demandados desde el momento en el cual recibieron el inmueble por parte de la señora Yisela González Claros, esto es, desde el 4 de octubre de 2010, hasta la fecha en que se haga efectiva la restitución y entrega del inmueble ya mencionado, con base en la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MENSUALES MONEDA CORRIENTE (\$ 380.000.00)** percibidos a título de arrendamiento.
2. De parte de la señora YISELA GONZÁLEZ CLAROS:
 - El reembolso de la suma de veinticuatro millones de pesos moneda corriente (\$ 24.000.000. m/c con la indexación a la que hubiere lugar.

QUINTA: Tomar todas las medidas conducentes a amparar y a salvaguardar los Derechos Fundamentales de la menor LUISA ALEJANDRA HERRERA GONZÁLEZ, previos los trámites del proceso legal correspondiente para declarar el Mutuo Disenso Tácito, con base en los siguientes:"

- 2.6. De acuerdo a lo anterior, es claro a la luz de la demanda instaurada que el suscrito abogado pretendía la declaratoria del Mutuo Disenso Tácito, teniendo como base la normatividad desarrollada en los fundamentos de derecho de la demanda, en la cual se puede observar de manera clara y detallada como la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional, aplican la figura del Mutuo Disenso Tácito, a los contratos que quedaron estancados en el tiempo por la manifestación tácita de las partes, es decir que, de manera tácita las partes contratantes con sus actuaciones incumplieron de manera tácita y simultanea las obligaciones establecidas en el contrato.

Respecto de lo anterior, los órganos de cierre de la jurisdicción ordinaria y constitucional, establecen que el Mutuo Disenso Tácito, es una herramienta diferente a la resolución del contrato por incumplimiento y a la nulidad de contrato por un vicio en el consentimiento, en la medida que, lo que se castiga con el Mutuo Disenso Tácito, es que las partes nunca cumplieron con la totalidad de las obligaciones que se encontraban a su cargo.

Lo anterior significa que, el Juez de conocimiento debe centrar el litigio en determinar si las partes cumplieron las obligaciones contractuales y, una vez determinado el incumplimiento, deberá declarar la terminación del contrato que quedó estancado.

2.7. La parte demandada contestó la demanda instaurada, alegando las siguientes excepciones y solicitando las siguientes peticiones:

- Prescripción y caducidad.
- Inexistencia de los elementos esenciales del mutuo disenso tácito.
- Improcedencia de la acción de nulidad.
- Buena fe.
- Excepción genérica.

Peticiones:

1. *Del despacho intereso que no acoja ninguna de las pretensiones de la demanda y que acoja todas y cada una de las excepciones de fondo propuestas.*
2. *Que en caso tal que se decrete el mutuo disenso tácito del contrato y por ende las restituciones mutuas, que se disponga por el despacho que la entrega del bien se realice cuando la señora Yisela González Claros se allane a cumplir con la restitución integra de las sumas debidas.*
3. *Que consecuentemente se autorice que los señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, puedan ejercer el derecho de retención sobre el inmueble.*
4. *Que en caso tal que se decrete el mutuo disenso tácito del contrato y por ende las restituciones mutuas, que se disponga por el despacho que la suma de dinero que deba restituírsele a los señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, se haga de manera indexada.*
5. *Que, de ser el caso, se cite a una diligencia de conciliación para llegar a un acuerdo de pago.*

De lo citado, se extrae que el apoderado de la demandada nunca solicitó que se decretará el cumplimiento de contrato, a contrario sensu, solicitó el incumplimiento de la demandante, como quiera que, en su criterio no se ajustan los requisitos de Mutuo Disenso Tácito.

También, es menester resaltar que, el apoderado no solicitó el levantamiento del patrimonio de familia, en la medida que no peticionó y tampoco excepcionó solicitud alguna referente al cumplimiento del contrato.

2.8. El 21 de octubre de 2021, el Juez 11 Civil Municipal de Ibagué hoy Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, realizó la audiencia correspondiente al artículo 372 y 373 del C.G.P.

2.9. La sentencia proferida por el juzgado 11 Civil Municipal de Ibagué hoy Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, ocasionó las siguientes infracciones al ordenamiento jurídico: **Primero:** vulnera los derechos fundamentales de la señora **YISELA GONZALEZ CLAROS**. **Segundo:** Contraría la normatividad aplicable al caso concreto (mutuo disenso tácito).

Tercero: Vulnera el principio constitucional y legal y procedimental de la congruencia establecido en el artículo 281 de C.G del P. y. **Cuarto:** Desconoció la normatividad jurisprudencial que regula el Mutuo Disenso Tácito.

Las anteriores infracciones las expondré en los siguientes términos:

2.9.1 Vulneración de los derechos fundamentales:

- **DEBIDO PROCESO:** El ordenamiento jurídico colombiano se cimenta en principios generales del derecho, principios sustanciales y principios del proceso. En el caso concreto, con la sentencia proferida el 21 de octubre de 2021, se infringieron varios de estos principios, lo que conlleva a que el debido proceso establecido en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia como derecho fundamental de vea vulnerado, en los siguientes términos:
- En primer lugar, el Juez que profirió la sentencia atacada, confundió la figura jurídica del Mutuo Disenso Tácito con el Mutuo Acuerdo de las partes, destáquese en las grabaciones de la audiencia que el Juez Once Civil Municipal, en todo momento dirige la audiencia manifestando que las peticiones de la demanda se fundamentaron en un **Mutuo Acuerdo**, circunstancia que no es así, como se puede observar a lo largo del escrito de la demanda y en la oposición a la contestación de la demanda, la figura jurídica utilizada es el **Mutuo Disenso Tácito**, situación que claramente cambia el resuelve del caso concreto y que vulnera los derechos fundamentales de mi mandante, como quiera que, al aplicar una figura jurídica (Mutuo Disenso Tácito) a la luz de lo consagrado en la normatividad colombiana, se busca terminar un contrato que quedó estancado en el tiempo dada las actuaciones de las partes, quienes mutuamente de forma tácita incumplieron las obligaciones contractuales por ellas pactadas.

Lo anterior significa que el juzgador de única instancia, debió centrar el debate del presente proceso, en el incumplimiento presentado por ambas el promitente comprador y el promitente vendedor y, consecuentemente, haber declarado la terminación del contrato a la luz de las actuaciones concomitantes y simultaneas de los contratantes.

Al contrario sensu, el Juez centró su decisión en que el suscrito abogado había solicitado la declaratoria de la terminación del contrato en un supuesto **MUTUO ACUERDO**, como lo manifestó desde el inicio de la audiencia y en el resuelve de la sentencia, hecho que vulnera claramente los derechos fundamentales de mi mandante, en la medida que, aplicar otra figura jurídica diferente a la solicitada por las partes, desconoce el derecho al debido proceso, en la medida que, el Corte Suprema de Justicia estableció de manera clara y concreta que el mutuo disenso tácito, aplica cuando no se puede solicitar, la rescisión del contrato, la resolución del contrato y tampoco el mutuo acuerdo de las partes.

Por lo tanto, el Juez Once Civil Municipal, resuelve la situación desconociendo las normas aplicables al caso concreto, interpretando erróneamente y por ende, aplicando una figura jurídica que no fue solicitada por el suscrito.

- En segundo lugar: El Juez Once Civil Municipal, con la sentencia de única instancia, desconoció, violentó y contravino, el **PRINCIPIO DE LA CONGRUENCIA** el cual rige el procedimiento de todo proceso civil, el cual reza:

Artículo 281: **CONGRUENCIA** La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último. (Negrillas y subrayado fuera de texto)

Teniendo como base lo citado, y analizando la decisión judicial tomada por el Juez de instancia, encontramos que la sentencia judicial vulneró este principio del derecho, en la medida que, una vez revisadas las pretensiones de la demanda y excepciones de la contestación, las partes no solicitaron en ningún momento lo resuelto por el juzgador.

Lo anterior significa que, la sentencia que dictó el juzgado declarando:

1. Que la parte demandante cumpla el contrato.
2. Que la parte demandante levante el patrimonio de familia constituido sobre el bien inmueble

NO ES CONGRUENTE, con lo solicitado por las partes a lo largo del proceso.

Cómo evidencia de lo anterior, el suscrito abogado le solicitó al señor Juez la aclaración de la mentada sentencia, con el favor de que indicará con base en que pretensión y/o en que excepción declara el cumplimiento, máxime que ambas partes, demandante y demandados estaban solicitando el incumplimiento del contrato.

Lo anterior se puede evidenciar con la simple lectura de las pretensiones y de las excepciones y peticiones propuestas por las partes, con la resuelve de la sentencia.

En conclusión, el señor Juez desconoció el principio de congruencia, toda vez que, dictó una sentencia, totalmente desajustada a lo pretendido por las partes intervinientes, otorgándose atribuciones ultra petita y extra petita que no le fueron atribuidas en la normatividad que regula el presente asunto.

- En tercer lugar, con la decisión judicial el Juez de instancia desconoció el principio del derecho de **JUSTICIA ROGADA**, el cual tiene su fundamento y desarrollo constitucional en reiteradas providencias, como lo es, la sentencia Corte Constitucional, Sentencia C415 de 2012 p.21, en donde indica que el Juez conecedor de los asuntos puestos a su disposición en materia Civil, debe juzgar y resolver los asunto de conformidad con las pretensiones, excepciones y/o peticiones que formulen las partes, es decir, no puede juzgar de manera Ultra Petita y Extra Petita como lo autoriza la ley en asuntos laborales y/o de familia.

Por lo tanto, la decisión judicial atacada con la presente acción de tutela, desconoce también el principio de **JUSTICIA ROGADA** y por ende, vulnera el derecho fundamental al debido proceso.

- **IGUALDAD:** El presente derecho fundamental fue vulnerado por el Juzgador de instancia, en la medida que, al tomar su decisión judicial, desconoció el precedente y las decisiones tomadas por la Corte Suprema de Justicia, cuando en casos con identidad de hechos y de pretensiones declaró el Mutuo Disenso Tácito, es decir que, a la señora **YISELA GONZALES** no se le trato con igualdad, respecto a las personas que acudieron ante la administración de justicia en busca de la declaratoria de esta figura jurídica.

Lo anterior tiene fundamento en que el Mutuo Disenso Tácito se presenta cuando hay un incumplimiento mutuo, correlativo y concomitante de las obligaciones contractuales, no obstante el caso concreto, el juzgador decidió utilizar el denominado por el como “Mutuo Acuerdo” confundiendo las dos figuras jurídicas y vulnerando los derechos de mi mandante.

Adicionalmente, al no respetar el principio de legalidad y dictar una sentencia incongruente, violentó el derecho fundamental a la igualdad, como quiera que, la señora **GONZALES**, tiene derecho a que, su problema jurídico puesto a disposición de la justicia ordinaria, sea resuelto, conforme las normas, procedimiento y límites de los jueces existentes en el ordenamiento jurídico, y no con facultades ultra petita y extra petita, concediendo asuntos por fuera de lo reglamentado por las normas aplicables al caso concreto.

2.9.2. Contraría la normatividad aplicable al caso concreto (mutuo disenso tácito).

Con lo narrado anteriormente, es evidente que el Juez de instancia con su decisión, está contrariando el ordenamiento jurídico colombiano, en la medida que, al momento de aplicar el derecho en el caso concreto, esta:

- Violentando una prohibición expresa de no reemplazar las audiencias orales con el acta de audiencia.
- Vulnera el debido proceso, en la medida que desconoce y confunde el mutuo disenso tácito con el mutuo acuerdo de las partes.

- Desconoce, violenta e infringe el principio de congruencia, en la medida que resuelve un proceso, en el cual otorga derechos e impone condenas que no fueron solicitadas por ninguna de las partes intervinientes.
- Violenta y desconoce los límites que ostenta los jueces de instancia en proceso civiles, en la medida que, falla de manera ultra petita y extra petita, concediendo a la parte demandada derechos y prerrogativas por fuera de lo excepcionado, es decir, decreta el cumplimiento del contrato y ordena el levantamiento del patrimonio de familia, cuando esas peticiones no habían sido solicitadas por la parte demandada, vulnerando el principio de justicia rogada.

2.9.3. Vulnerando el principio constitucional, legal y procedimental de la congruencia establecido en el artículo 281 de C.G del P.

Como se desarrolló en los numerales anteriores, con el resuelve de la sentencia el Juez de Única Instancia, transgredió el principio de congruencia establecido en la normatividad aplicable al caso, toda vez que, resolvió asuntos diferentes a los pedidos por las partes procesales en sus escritos de pretensiones y excepciones.

Para aclarar lo anterior, es menester resaltar lo siguiente:

- El 11 Civil Municipal de Ibagué hoy Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, encontró supuestamente probado “**de acuerdo a sus criterios**”, que la parte demandante incumplió el contrato de promesa de compraventa, no obstante no quiso tener en cuenta lo siguiente:
- El suscrito abogado en calidad de apoderado de la parte demandante, solicitó la declaratoria del mutuo disenso tácito.
- El abogado de la parte demandada, solicitó en las excepciones propuesta en el escrito de excepciones, que se decretara que el incumplimiento del contrato por parte de la demandante, promitente vendedora y en consecuencia, que no se declarara la procedencia del mutuo disenso tácito.
- Como se observa, ninguna de las partes intervinientes en el proceso, solicitó la declaratoria del cumplimiento del contrato, ni el levantamiento del patrimonio de familia, es decir, las dos partes solicitaron la declaratoria del incumplimiento del contrato.
- No obstante lo anterior y a sabiendas de que en los escritos de demanda y contestación no se solicitó el cumplimiento del contrato, ni el levantamiento del patrimonio de familia. **El juez civil de conocimiento decretó que la demandante cumpliera el contrato y levantara el patrimonio de familia, haciendo una interpretación ajena a sus facultades y otorgando derecho ultra y extra petita a los demandados, en la medida que, **solo debía decretar el mutuo disenso tácito o en su defecto el incumplimiento del contrato.****

Esto significa que, en virtud del principio de congruencia el juez no podía dictar una sentencia por fuera del mutuo disenso tácito o del incumplimiento del contrato.

Por lo tanto, hay una violación directa al principio de congruencia y consecuentemente, violación al derecho fundamental al debido proceso, igualdad, conforme a lo expuesto anteriormente.

1.9.4. Desconociendo la normatividad jurisprudencial que regula el Mutuo Disenso Tácito, en los siguientes términos:

Analizado y escuchado solamente el audio de la audiencia en la medida que el **acta de audiencia fue modificada**, se puede extraer y observar que, el Juez de conocimiento, confundió el **MUTUO DISENTO TÁCITO** y el **MUTUO ACUERDO DE LAS PARTES**.

Respecto a lo anterior, es evidente que estas dos figuras jurídicas son diferentes y como se estableció en el escrito de demanda, las dos partes procesales involucradas en el proceso de la referencia, **incumplieron de manera mutua, concomitante y simultáneamente**, sus obligaciones contractuales, circunstancia que no fue observada por el Juez, en la medida que, en todo momento encaminó el proceso a hablar que no se presentaba un **MUTUO ACUERDO**, desconociendo así el principio de legalidad y el debido proceso establecido en la jurisprudencia que habla del **MUTUO DISENTO TÁCITO**.

En conclusión, desconocer y confundir las pretensiones y los fundamentos de derecho, en los cuales se basa el presente proceso, vulnera los derechos fundamentales de las partes procesales, como quiera que, si el Juzgado tutelado hubiera aplicado la normativa aplicable al caso concreto, hubiera decretado el estancamiento del contrato y consecuentemente el incumplimiento correlativo y concomitante a la luz de las largas decisiones judiciales que se allegaron al plenario, tanto de la Corte Suprema de Justicia, como de la Corte Constitucional.

- 2.10.** A la fecha, el Juez de conocimiento, no ha protegido los derechos fundamentales vulnerados, y en cambio, **agravó la situación remitiendo una acta de audiencia después de haber pasado tres semanas, modificada, con argumentaciones y considerandos que no resolvió en audiencia**, basando su decisión en la vulneración al principio de congruencia, legalidad, debido procesos e igualdad.

3. DERECHOS FUNDAMENTALES VULNERADOS.

En virtud de las actuaciones realizadas por el Juez 11 Civil Municipal de Ibagué hoy Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, se encuentran probados, que en el presente asunto se vulneraron principios como, el de congruencia, legalidad y prohibiciones acerca de la modificación del acta de audiencia. Esto genera que, los derechos fundamentales violentados sean. **EL DEBIDO PROCESO, LA IGUALDA, LA LEGALIDAD**, en los siguientes términos:

- **DEBIDO PROCESO:** El ordenamiento jurídico colombiano se cimenta en principios generales del derecho, principios sustanciales y principios del proceso. En el caso concreto en la sentencia dictada el 21 de octubre de 2021, se vulneran varios principios que enunciaré a continuación y por ende se vulneró el principio procesal al debido proceso, como derecho fundamental.

En primer lugar, el mencionado Juez de instancia, confundió la figura jurídica del Mutuo Disenso Tácito con el Mutuo Acuerdo de las partes, destáquese en las grabaciones de la audiencia que el referido juez, en todo momento dirige la audiencia manifestando que las peticiones de la demanda se fundamentaron en un **Mutuo Acuerdo**, circunstancia que no es así, como se puede observar a lo largo del escrito de la demanda y en la oposición a la contestación de la demanda, la figura jurídica utilizada es el **Mutuo Disenso Tácito**, situación que claramente cambia el resuelve del caso concreto y que vulnera los derecho fundamentales de mi mandante, Como quiera que, al aplicar una figura jurídica (Mutuo Disenso Tácito) a la luz de lo consagrado en la normatividad colombiana, se busca terminar un contrato que quedó estancado en el tiempo dada las actuaciones de las partes, quienes mutuamente de forma tacita incumplieron las obligaciones contractuales por ellas pactadas.

Lo anterior significa que el, juzgador única instancia, debió centrar el debate del presente proceso, en el incumplimiento presentado por ambas partes y haber declarado la terminación del contrato a la luz de las actuaciones, concomitantes y simultaneas de las partes.

Al contrario sensu, el Juez centró su decisión en que el suscrito abogado había solicitado la declaratoria de la terminación del contrato en un supuesto **MUTUO ACUERDO**, como lo manifestó desde el inicio de la audiencia y en el resuelve de la sentencia, hecho que vulnera claramente los derecho fundamentales de mi mandante, en la medida que, aplicar otra figura jurídica diferente a la solicitada por las partes, desconoce el derecho al debido proceso, en la medida que, el Corte Suprema de Justicia estableció de manera clara y concreta que el mutuo disenso tácito, aplica cuando no se puede solicitar, la recisión del contrato, la resolución del contrato y tampoco el mutuo acuerdo de las partes.

Por lo tanto, el juez de instancia resuelve la situación desconociendo las normas aplicables al caso concreto, interpretando erróneamente y por ende, aplicando una figura jurídica que no fue solicitada por el suscrito.

- En segundo lugar: El juez del caso concreto, con la sentencia de única instancia, desconoció, violentó y contravino, el principio procesal y general del proceso de la **CONGRUENCIA**, el cual reza:

Artículo 281: **CONGRUENCIA** La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último. (Negrillas y subrayado fuera de texto)

Teniendo como base lo citado, y analizando la decisión judicial tomada por el Juez de instancia, encontramos que la sentencia judicial vulneró este principio del derecho, en la medida que, una vez revisadas las pretensiones de la demanda y excepciones de la

contestación, las partes no solicitaron en ningún momento lo resuelto por el juzgador.

Lo anterior significa que, la sentencia que dictó el juzgado declarando

4. Que la parte demandante cumpla el contrato.
5. Que la parte demandante levante el patrimonio de familia constituido sobre el bien inmueble

NO ES CONGRUENTE, con lo solicitado por las partes a lo largo del proceso.

Cómo evidencia de lo anterior, el suscrito abogado le solicitó al señor Juez la aclaración de la mentada sentencia, con el favor de que indicará con base en que pretensión y/o en que excepción declara el cumplimiento, máxime que ambas partes, demandante y demandado estaban solicitando el incumplimiento del contrato.

Lo anterior se puede evidenciar, con la simple lectura las pretensiones y de las excepciones y peticiones propuestas por las partes, con la resuelve de la sentencia.

En conclusión, el señor Juez desconoció el principio de congruencias, toda vez que, dictó una sentencia, totalmente desajustada a los pretendido por las partes intervinientes, otorgándose atribuciones ultra petita y extra petita que no le fueron atribuidas en la normatividad que regula el presente asunto.

- En tercer lugar, con la decisión judicial el Juez de instancia desconoció el principio del derecho de **JUSTICIA ROGADA**, el cual tiene su fundamento y desarrollo constitucional en reiteradas providencias, como lo es, la sentencia Corte Constitucional, Sentencia C415 de 2012 p.21, en donde indica que el Juez conecedor de los asuntos puestos a su disposición en materia Civil, debe juzgar y resolver los asunto de conformidad con las pretensiones, excepciones y/o peticiones que hagan las partes, es decir, no puede juzgar de manera Ultra Petita y Extra Petita. Como lo autoriza la ley en asuntos laborales y/o de familia.

Por lo tanto, la decisión judicial atacada con la presente acción de tutela, desconoce también el principio de **JUSTICIA ROGADA** y por ende, vulnera el derecho fundamental al debido proceso.

- **IGUALDAD:** El presente derecho fundamental fue vulnerado por el Juzgador de instancia, en la medida que, al tomar su decisión judicial, desconoció el precedente y las decisiones tomadas por la Corte Suprema de Justicia, cuando en casos con identidad de hechos y de pretensiones declaró el Mutuo Disenso Tácito, es decir que, a la señora **YISELA GONZALES** no se le trato con igualdad, respecto a las personas que demandaron a la administración de justicia en busca de la declaratoria de esta figura jurídica.

Lo anterior tiene fundamento, en que el Mutuo Disenso Tácito se presenta cuando hay un incumplimiento mutuo, correlativo y concomitante de las obligaciones contractuales, no obstante el caso concreto, el juzgador

decidió utilizar el denominado por el como “Mutuo Acuerdo” confundiendo las dos figuras jurídicas y vulnerando los derecho de mi mandante.

Adicionalmente, al no respetar el principio de legalidad y dictar una sentencia incongruente, violentó el derecho fundamental a la igualdad, como quiera que, la señora **GONZALES**, tiene derecho a que, su problema jurídico puesto a disposición de los justicia ordinaria, sea juzgado, conforme las normas, procedimiento y límites de los jueces existentes en el ordenamiento jurídico, y no con facultades ultra petita y extra petita, concediendo asuntos por fuera de lo reglamentado por las normas aplicables al caso concreto.

4 VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA.

Como se desarrolló en los numerales anteriores, con el resuelve de la sentencia el Juez de Única Instancia, transgredió el principio de congruencia establecido en la

normatividad aplicable al caso, toda vez que, resolvió asuntos diferentes a los pedidos por las partes procesales en sus escritos de pretensiones y excepciones.

Para aclarar lo anterior, es menester resaltar lo siguiente:

- El 11 Civil Municipal de Ibagué hoy Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, encontró probado de acuerdo a sus criterios, que la parte demandante incumplió el contrato de promesa de compraventa.
- El suscrito abogado en calidad de apoderado de la parte demandante, solicitó la declaratoria del mutuo disenso tácito.
- El abogado de la parte demandada, solicitó en las excepciones que se decretara que el incumplimiento del contrato por parte de la demandante, promitente vendedora y en consecuencia, que no se declarara la procedencia del mutuo disenso tácito.
- Como se observa, ninguna de las partes intervinientes en el proceso, solicitó la declaratoria del cumplimiento del contrato, ni el levantamiento del patrimonio de familia, es decir, las dos partes solicitaron la declaratoria del incumplimiento del contrato.
- No obstante lo anterior y a sabiendas de que en los escritos de demanda y contestación no se solicitó el cumplimiento del contrato, ni el levantamiento del patrimonio de familia. **El juez civil de conocimiento decretó que la demandante cumpliera el contrato y levantara el patrimonio de familia, haciendo una interpretación ajena a sus facultades y otorgando derecho ultra y extra petita a los demandados, en la medida que, solo debía decretar el mutuo disenso tácito o en su defecto el incumplimiento del contrato. Esto significa que, en virtud del principio de congruencia el juez no podía dictar una sentencia por fuera del mutuo disenso tácito o del incumplimiento del contrato.**

Por lo tanto, hay una violación directa al principio de congruencia y consecuentemente, violación al derecho fundamental al debido proceso, igualdad, conforme a lo expuesto anteriormente.

5 FALTA DE COMPETENCIAS PARA FALLAR ULTRA Y EXTRAPETITA.

Leído y escuchado el audio de la audiencia, se encuentra que el Juez Civil Municipal hoy de Pequeñas Causas, falló el asunto tutelado, concediendo derechos y condenando en obligaciones que no fueron solicitadas en los demanda y contestación de demanda. Al respecto hay que resaltar que el Juez Civil de conformidad con las facultades al el concedidas **NO PUEDE FALLAR NI DEBE FALLAR** sin respetar los límites de lo pedido por las partes, es decir, no puede fallar ultra y extrapetita, como si lo pueden hacer los Jueces de Familia y los Jueces Laborales.

Adicional a lo anterior y, para gravedad del asunto, el Juez Once Civil Municipal, le ordenó de manera extra petita a la señor Yisela Gonzales levantar el patrimonio de familia del inmueble **dentro de los 2 meses siguientes a la ejecutoria de la sentencia**, sin percatarse y sin observar, que a la fecha aun la madre ostenta una hija menor de edad Luis Alejandra Herrera, la cual a la fecha solo tiene 10 años, es decir, **vulnera y desconoce los derecho fundamentales de la menor, cuando de manera extra petita y ultra petita obliga a mi mandante a levantar el patrimonio, a sabiendas que es el único inmueble que protege la menor de edad.**

Por lo tanto, dictar un fallo por fuera de los solicitado por las partes, violenta, vulnera y extralimita las facultades que tiene el Juez Civil, máxime que en los deberes del Juez consagrados en el artículo 42 del Código General del Proceso, establecen que debe garantizar la igualdad de las partes, circunstancia que no se presenta en el asunto tutelado, como quiera que extralimitarse en las decisiones que se toman en un asunto civil, genera el desequilibrio, la desigualdad procesal y sustancial de los sujetos procesales.

6 PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA, REQUISITOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

6.1. Relevancia constitucional:

De lo narrado se concluye que, el presente asunto es de **relevancia constitucional** en la medida que, existe por parte del Juez 11 Civil Municipal hoy 4 Transitorio de Pequeñas Causas de Ibagué, Primero, un desconocimiento de los derechos fundamentales de mi mandante la señora Yisela Gonzales. Segundo, una vulneración a los principios de legalidad y congruencia. Tercero, violación a una prohibición de no modificar, sustituir o argumentar el audio de la audiencia, con la argumentación del escrito del acta de audiencia. Cuarto. Fallando de manera extra y ultra petita un asunto en donde no tenía estas facultades.

En conclusión, la **relevancia constitucional** se predica en el presente asunto, del deber que tiene el juez de tutela de revisar un asunto judicial, en el cual se avizora y se evidencia, que un Juez Civil en el proceso de única instancia, vulneró los derechos fundamentales, principios y obligaciones procesales y sustanciales establecidos en el ordenamiento jurídico colombiano, con su decisión.

6.1. Agostamiento de todos los medios ordinario y extraordinario de defensa judicial.

Con base en el procedimiento establecido en el Código General del Proceso, para los asuntos de única instancia, los medios ordinarios y extraordinarios fueron agotados por el suscrito abogado, en la medida que, dentro de la audiencia, no proceden recursos para interponer contra la sentencia judicial.

Es menester agregar, que el suscrito abogado en el trámite de la audiencia realizó una solicitud de aclaración al Juez, **pidiendo la aclaración acerca de:**

- 1. ¿CON BASE EN CUAL PRETENSIÓN Y CUAL EXCEPCIÓN PROPUESTAS POR LAS PARTES, EL JUEZ ESTA DECRETANDO Y OBLIGANDO A CUMPLIR EL CONTRATO CELEBRADO?**
- 2. ¿CON BASE EN CUAL PRETENSIÓN Y CUAL EXCEPCIÓN PROPUESTAS POR LAS PARTES, EL JUEZ ESTA DECRETANDO Y OBLIGANDO A LEVANTAR EL PATRIMONIA DE FAMILIA?**

Las anteriores preguntas, no fueron contestadas por el Juez, reflejando lo expuesto a lo largo del presente escrito, que se vulneraron los derecho fundamentales de la señora Yisela y agotándose todos lo recursos y medios existentes para proteger los derechos fundamentales de mi mandante.

6.2. Inmediatez.

Del día en que ocurrieron los hechos 21 de octubre de 2021, es decir, a partir del fallo de única instancia y la presentación de la actual acción de tutela, solo ha transcurrido un mes, lo que genera que, el principio de inmediatez de la acción de tutela se cumple en el presente asunto.

6.3. Irregularidad procesal, el cual tiene efecto decisivo y determinante en la sentencia que se impugna y afecta los derechos fundamentales de la señora Gonzales

Como se ilustró en los acápite anteriores, el señor Juez de Pequeñas Casusas y Competencias Múltiples violentó dos principios procesales con la sentencia dictada el 21 de octubre de 2021, en los siguientes términos:

- **PRINCIPIO DE LEGALIDAD:** El Juzgado accionado, modificó, sustituyó y argumentó el acta de audiencia, con relación al acta de audiencia, estas modificaciones violentan el artículo 107 numeral 6 del Código General del Proceso, en donde existe una prohibición expresa del legislador de no permitir sustituir las audiencias orales con documentos escritos, en este caso el acta de audiencia.

Lo anterior trae como consecuencia, la vulneración del procedimiento establecido en el Código General del Proceso, en la medida que, la sustitución y/o argumentación hecha por el Juez, oculta parcialmente los yerros y las vulneraciones de derecho fundamentales cometidas por el juzgado, en consecuencia, se violenta el debido proceso, al infringir la prohibición legal establecida.

- **PRINCIPIO DE CONGRUENCIA:** Como se explicó en lo numerales y párrafos que anteceden, el principio de congruencia exige lo siguiente:

*Artículo 281: La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla **y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.** (Negrillas fuera de texto).*

En relación con lo anterior, el legislador fue claro y preciso al contemplar la congruencia en los procesos, especialmente en los procesos civiles, es decir, la congruencia no da lugar a que el Juez **interprete, valore o sustraiga**, consideraciones, peticiones, excepciones, obligaciones y derechos, que no fueron solicitados por las partes intervinientes en un proceso.

Adicionalmente, en el Código General del Proceso se establecen los casos particulares en los cuales, el Juez podrá tener facultades ultra y extra petita, excluyendo los procesos civiles, entre ellos el Mutuo Disenso Tácito.

Respecto al caso concreto, se evidencia un desconocimiento y vulneración de este principio de **CONGRUENCIA**, en la medida que el Juez accionado, resolvió, decretó y ordenó el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, a sabiendas que el **cumplimiento del contrato** no fue solicitado por los abogados de las partes intervinientes en el proceso, tal y cómo se puede revisar y evidenciar en los escritos de demanda y contestación de demanda.

Lo anterior indica que, el Juez de conocimiento debió dictar una sentencia **CONGRUENTE** con lo petitionado y, a la luz de lo solicitado, es por ello que, teniendo en cuenta que las partes solicitaron el decreto del **INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO** el Juez no debe, de acuerdo a lo expuesto, conceder unas pretensiones, excepciones y/o peticiones diferentes a las solicitadas, circunstancia que se puede observar y evidenciar, con la sola lectura de los escritos de demanda y contestación, confrontadas con el resuelve de la audiencia.

En conclusión, el principio de la **CONGRUENCIA** que rige el debido proceso, fue transgredido por el Juzgado accionado, cuando en su sentencia concedió derechos e impuso obligaciones que no fueron solicitadas por las partes intervinientes en el proceso, afectando y transgrediendo el derecho fundamental al **DEBIDO PROCESO**.

Por lo tanto, en el caso concreto de evidenciaron irregularidades procesales, que afectan y transgreden los derechos fundamentales de las partes, especialmente a mi mandante, en la medida que el Juez concedió por fuera de lo pedido.

6.4. Que no se trate de una sentencia de tutela.

Con la presente acción de tutela, se busca que se garanticen y se protejan los derechos fundamentales de mi mandante, dentro de un proceso civil, declarativo de mutuo disenso tácito, en consecuencia, se cumple el presente presupuesto, en la medida que se está atacando una sentencia dictada por un Juez Ordinario de Única Instancia.

7. REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA LA PROCEDENCIA DE UNA ACCIÓN DE TUTELA, DEFECTO FACTIVO Y DEFECTO SUSTANTIVO.

7.1. Vía de hecho, proceder arbitrario del Juez, grave vulneración de los derechos fundamentales.

Como se observa a lo largo del presente escrito de tutela, el Juez de conocimiento infringió los derechos fundamentales planamente desarrollados en los acápites anteriores, lo que conlleva a que con su actuación se incurra en una vía de hecho, en la medida que, desconocer con el resuelve de una sentencia principios procesales como el de la **congruencia** y violar una prohibición legal **modificar el acta de audiencia**, conllevan a vulnerar el derecho fundamental al debido proceso.

Adicionalmente, confundir las figuras jurídicas (**MUTUO DISENSO TÁCITO**) dispuestas por el legislador en el ordenamiento jurídico y desarrolladas por la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional es una vulneración al derecho fundamental del debido proceso y de igualdad, en la medida que, todos los casos en donde se ha establecido el incumplimiento correlativo y simultaneo de las obligaciones contractuales, se ha resuelto por declarar la prosperidad del **Mutuo Disenso Tácito**, prueba de ello, están las sentencias que se citan a continuación, las cuales el Juez accionado, desconoció y omitió el momento de su decisión.

- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 7 de diciembre de 1897.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 9 de junio de 1971.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 23 de septiembre 1974.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 29 de noviembre de 1978.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 21 de mayo de 1981.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 20 de septiembre de 1978.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 5 de noviembre de 1979.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 16 julio de 1985.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 7 de junio de 1989.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 8 de noviembre de 1989.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 19 de octubre de 2000.
- Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 25 de junio de 2018.
- Tutela del 8 de diciembre de 2013, del 26 de febrero de 2.015 y del 23 de abril de 2.015.

Por consiguiente, al enfrentarnos a una decisión donde se vulneraron los derechos fundamentales de las partes procesales, en especial los de la parte demandante dentro del proceso tutelado, hay un proceder arbitrario e injusto, con la aplicación de facultades ultra y extra petita que no ostenta el Juez Civil Municipal, concediendo derechos y facultades que no fueron solicitadas por las partes, incluso, **ni en los alegatos de conclusión, las partes solicitaron los derechos y obligaciones que concedió el Juez en el trámite del proceso judicial adelantado.**

Por lo tanto, la presente tutela es procedente en la medida que el Juez debe ajustar su decisión judicial, dentro de lo solicitado por las partes y no haciendo interpretaciones extensivas de la supuesta voluntad de las partes, cuando al tenor literal del procedimiento adelantado se puede observar que hay un incumplimiento y un estancamiento del contrato de promesa celebrado.

7.1. Defecto procesal (Desconocimiento de principios procesales.

El procedimiento instituido por el legislador en el Código General del Procesos, no solo consagra normas y etapas procesales, sino que también establece **principios** procesales que rigen cada instancia procesal.

El **principio de congruencia**, como lo define la Corte Suprema de Justicia, el Consejo de Estado y la Corte Constitucional es: ***“un principio de congruencia se erige como una verdadera garantía del derecho fundamental al debido proceso a las partes en el proceso judicial, en el sentido que al juez de la causa solo le resulta permitido emitir pronunciamiento con base en lo pretendido, lo probado y lo excepcionado dentro del mismo, sin que sea dable dictar sentencias por fuera (extra) o por más (ultra) de lo pedido (petita), y en caso de omitir pronunciarse sobre solicitado como pretensión tiene el deber de explicar de forma clara las razones de tal omisión.”***

Conforme lo anterior, resulta claro que las partes cuentan con una **GARANTIA** procesal en todo momento cuando instauran una demanda en un proceso civil, administrativo, penal, etc, el cual es que el Juez, no podrá dictar una sentencia fuera de lo solicitado y excepcionado por las partes, en la medida que vulnera el debido proceso instituido por el legislador.

Frente al caso concreto, como se ha mencionado en varias oportunidades, el Juez de conocimiento ordenó a la demandante **1. CUMPLIR EL CONTRATO** y **2 LEVANTAR EL PATRIMONIO DE FAMILIA**. A sabiendas que estas solicitudes no fueron incoadas por los apoderados de las partes dentro del proceso en sus escritos de demanda y/o excepciones, lo que significa que, el Juez debió ajustar y limitarse a lo solicitado por las partes, lo cual fue: **QUE DE DECRETE EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO** por la parte demandante, que se decrete de manera simultanea y por la parte demandada, que se decrete solo en contra de la parte demandante.

Esta situación se puede observar y visualizar con el solo estudio de los escritos de demanda y contestación de demanda o proposición de excepciones, contra el audio de la audiencia, en donde es claro que el Juez, falla un proceso de manera ultra y extra petita.

Por lo tanto, existe el proceder de la presente acción de tutela, en la medida que se puede observar que existe la vulneración de derechos fundamentales en el caso concreto.

7.2. Defecto factico: Inadecuada valoración probatoria, sobre los hechos puestos en consideración al despacho.

Al existir en el presente caso un **error y/o confusión** del Juez de conocimiento, sobre la figura jurídica aplicable al caso concreto, (confusión del mutuo disenso

tácito **con el mutuo acuerdo de las partes**) existe una inadecuada valoración probatoria en la medida que, a lo largo del proceso se puede evidenciar que, el Juez de conocimiento en cada una de las etapas procesales, siempre buscó encontrar un Mutuo Acuerdo de las Partes, porque al confundir la figura del Mutuo Disenso Tácito, **(VEASE LA AUDIENCIA INICIAL CUANDO LAS PARTES NO CONCURRIERON)**. Generó que se buscará un incumplimiento de las partes, presumiendo que la señora Yisela Gonzales López era la única que sabía que el inmueble tenía patrimonio de familia y que, al comunicárselo a sus hijos menores de edad, ya era suficiente para interpretar que la señora Yisela quería incumplir y no existir mutuo acuerdo.

Al respecto de lo anterior, en el evento de existir una adecuada valoración probatoria, el Juez de conocimiento, no hubiera obligado a mi mandante a levantar del patrimonio de familia, en la medida que, aun hay un menor de edad a cargo de mi mandante, la cual a la fecha tiene 11 años, situación que hace que la solicitud se tenga que hacer ante el Juez de familia y que se deba llamar al padre de la menor, quien desde un principio de a opuesto a el levantamiento de patrimonio.

Con razón a lo anterior, es que el abogado de los demandados no solicitó nunca el levantamiento del patrimonio de familia, si no que el Juez por su indebida apreciación y valoración de las pruebas, terminó resolviendo esta situación sin que se le haya solicitado y sin sustento legal para hacerlo.

7.3. Defecto material y sustantivo (Error grosero y evidente con base en normas inexistentes. Desconocimiento de la jurisprudencia. Violación directa de la constitución. Derechos fundamentales.

Con base en lo expuesto anteriormente, es evidente poner en descubierto el Error Grosero cometido por el Juez Municipal Transitorio de Pequeñas Causas, toda vez que con su decisión **1. Confundió figuras jurídicas. 2. Desconoció la jurisprudencia sobre el mutuo disenso tácito, 3 Vulneró los Derechos Fundamentales de la señora Gonzales.**

Por lo tanto, el defecto material y sustantiva, el desconocimiento jurisprudencias y la violación directa de la constitución, proceden en el caso concreto, lo cual genera que la decisión tomada por el Juez de Única Instancia deba ser revocada, como quiera que, se encuentra probada la concurrencia de los hechos que autorizan la procedencia de una acción de tutela contra providencias judiciales, a la luz de lo expuesto detalladamente e lo lago de la presente acción de tutela.

8. PETICIONES

- 8.1.** Tutelar los derechos fundamentales de la señora Yisela Gonzales Claros, al debido proceso, a la igualdad, y garantizar los principios procesales a la legalidad y a la congruencia, vulnerados por el Juez 11 Civil Municipal hoy 4 Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples.
- 8.2.** Ordenar al Juez de 11 Civil Municipal hoy 4 Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, modificar la sentencia de única instancia, respetando y garantizando el principio de congruencia y el derecho fundamental al debido proceso, es decir, declarando la prosperidad del Mutuo Disenso Tácito o en el caso contrario, declarar el incumplimiento del

contrato por parte de la demandante, condenar a pagar la cláusula penal y ordenar las restituciones mutuas.

- 8.3.** Garantizar y velar por los demás derechos fundamentales que su señoría encuentre probados dentro del proceso de la referencia.

9. PRUEBAS.

- 9.1.** Escrito de demanda, radicado por el suscrito abogado en el proceso atacado.
9.2. Contestación de demanda, proposición de excepciones previas presentadas por el demandado.
9.3. Acta de audiencia modificada.
9.4. Audio de la audiencia celebrada el 21 de octubre de 2021.
9.5. Registro civil de nacimiento de la menor Luis Alejandra Herrera Gonzales.
9.6. Comedidamente solicito oficio al Juzgado para que remita los audios de las audiencias adelantadas, en donde usted puede observar la confusión que ostenta el juez entre el mutuo acuerdo de las partes y el mutuo disenso tácito. Desde la primera audiencia el juez hace esa salvedad.

10. ANEXOS.

- 10.1.** Poder para actuar.
10.2. Lo relacionado en el acápite de pruebas.

11. DECLARACIÓN JURADA

Bajo la gravedad del juramento manifestamos que sobre los mismos hechos invocados en esta demanda no he interpuesto otra acción de tutela.

12. NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones junto con mi mandante, en la Cra 5 No. 11-24 edificio Torre Empresarial, oficina 506, correo electrónico asesoriasjuridicashc@gmail.com celular 3105803117.

Del Señor Juez,



LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS.

C.C. 1.110.556.143 de Ibagué.

T.P. 303.061 del C.S. de la J.

Señor
JUEZ DE TUTELA IBAGUÉ (REPARTO)
E. S. D.

REF: Acción de tutela.

YISELA GONZÁLEZ CLAROS, identificada con cédula de ciudadanía No. 28.551.431 de Ibagué - Tolima, domiciliado en la misma ciudad, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiere, al abogado **LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS** identificado con cedula de ciudadanía No. 1110556143 de Ibagué y portador de la tarjeta profesional 303.061 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, presente, adelante y lleve hasta su terminación **Acción de Tutela** contra la providencia judicial dictada el 21 de octubre de 2021, por el Juez 11 Civil Municipal de Ibagué hoy Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples

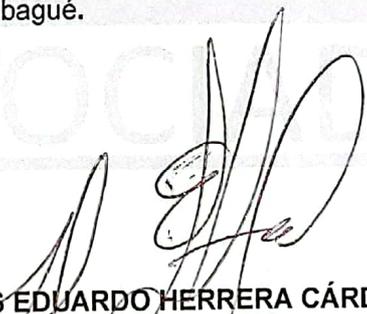
Mi apoderado queda facultado para: Conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir, renunciar y, demás facultades que establece el artículo 77 del Código General del Proceso.

Solicito respetuosamente señor Juez, reconocerle personería adjetiva al abogado **LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS**, quien recibe notificaciones en el correo electrónico asesoriasjuridicashc@gmail.com.

Atentamente,

Yisela Gonzalez Claros
YISELA GONZÁLEZ CALROS.
C.C. No. 28.551.431 de Ibagué.
28 551 431

Acepto poder,


LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS.
C.C. 1/110.556.143 de Ibagué.
T.P. 303.061 del C.S. de la J.

ORGANIZACIÓN ELECTORAL
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL
DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO CIVIL

REGISTRO CIVIL
DE NACIMIENTO

Indicativo
Serial 50587364

NUIP 1197465653

Datos de la oficina de registro - Clase de oficina

Registraduría Notaría Número 07 Consulado Corregimiento Inspección de Policía Código E L M

País - Departamento - Municipio - Corregimiento o Inspección de Policía
COLOMBIA * * * * * TOLIMA * * * * * IBAGUE * * * * *

Datos del inscrito

Primer Apellido HERRERA * * * * * Segundo Apellido GONZALEZ * * * * *

Nombre(s) LUISA ALEJANDRA * * * * *

Fecha de nacimiento Año 2011 Mes SEPT Día 29 Sexo (en letras) FEMENINO Grupo sanguíneo O Factor RH POSITIVO

Lugar de nacimiento (País - Departamento - Municipio - Corregimiento o Inspección)
COLOMBIA * * * * * TOLIMA * * * * * IBAGUE * * * * *

Tipo de documento antecedente o Declaración de testigos

CERTIFICADO NACIDO VIVO * * * * * Número certificado de nacido vivo 10765760-1 * *

Datos de la madre

Apellidos y nombres completos GONZALEZ CLAROS YISELA * * * * *

Documento de Identificación (Clase y número) CC 28551431 * * DE IBAGUE * * * * * Nacionalidad COLOMBIANA * *

Datos del padre

Apellidos y nombres completos HERRERA LAMPREA LUIS EDUARDO * * * * *

Documento de Identificación (Clase y número) CC 14.269.929 * DE ARMERO (GUAYABAL) * * * * * Nacionalidad COLOMBIANA * *

Datos del testigo

Apellidos y nombres completos GONZALEZ CLAROS YISELA * * * * *

Documento de Identificación (Clase y número) CC 28551431 * * DE IBAGUE * * * * * Firma Yisela Gonzalez claros

Datos primer testigo

Apellidos y nombres completos * * * * *

Documento de Identificación (Clase y número) * * * * * DE * * * * * Firma

Datos segundo testigo

Apellidos y nombres completos * * * * *

Documento de Identificación (Clase y número) * * * * * D * * * * * Firma

Fecha de inscripción

Año 2011 Mes OCT Día 07

Nombre y firma del funcionario que autorizó

JOSE NESTOR VARGAS GARCIA

Reconocimiento paterno

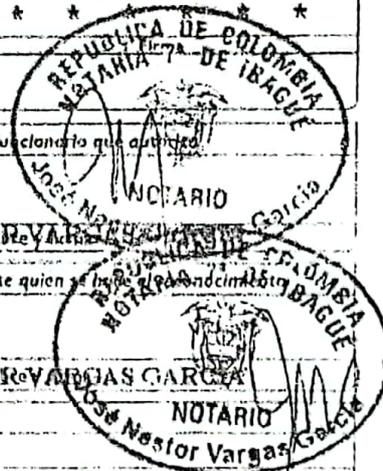
Nombre y firma del funcionario ante quien se hizo el reconocimiento

JOSE NESTOR VARGAS GARCIA

Firma

ESPACIO PARA NOTAS

LIBRO DE VARIOS FOLIO N° 175 LIBRO N° 8 De 07-10-2011



ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ (REPARTO)
E. S. D.

REF: Proceso Verbal – Mutuo Disenso Tácito

LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la señora **YISELA GONZÁLEZ CLAROS**, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 28.551.431 de Ibagué, comedidamente me permito incoar ante su despacho demanda Verbal de **Mutuo Disenso Tácito**, conforme a lo siguiente:

DESIGNACIÓN DE LAS PARTES

DEMANDANTE: Yisela González Claros, mayor y vecina de Ibagué Tolima, identificada con cédula de ciudadanía número 28.551.431 de Ibagué.

DEMANDADOS: Luis Alfonso López Bernal mayor y vecino de Ibagué-Tolima, identificado con cédula de ciudadanía número 14.234.991 de Ibagué y Luz Marina Rojas mayor y vecina de Ibagué-Tolima, identificada con cédula de ciudadanía número 65.736.021 de Ibagué.

HEGHOS

PRIMERO: El **22 de febrero de 2010** la señora **YISELA GONZALEZ CLAROS** adquirió el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-79647, ubicado en la ciudad de Ibagué, Casa 17, Manzana 39, Barrio Urbanización Ciudadela Simón Bolívar, II Etapa, por compra que le hiciere al señor **JOSÉ ANTONIO RUEDA GARCÍA**.

SEGUNDO: Mi representada adquirió el bien inmueble mencionado, con el fruto de un subsidio familiar de vivienda urbana, otorgado por el **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA** a hogares desplazados por la violencia y con el producto de un crédito hipotecario otorgado por Banco Agrario de Colombia, tal y como se evidencia en la Escritura Pública de Compraventa -Constitución Patrimonial de Familia- Hipoteca con cuantía indeterminada número 0299 del 22 de febrero de 2010, registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria número 350 – 79647 el 05 de marzo de 2015 en la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

TERCERO: En la cláusula octava del mencionado Contrato de Compraventa -Constitución Patrimonial de Familia-Hipoteca con cuantía indeterminada No. 0299 del 22 de febrero de 2010- se estableció que:

*“PATRIMONIO DE FAMILIA: por medio del presente instrumento público, LA COMPRADORA constituye PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, sobre el bien inmueble objeto del presente contrato a favor suyo, de sus hijos menores para ese entonces **EDINSON MORALES GONZÁLEZ, ÁNGELA MORALES GONZALEZ Y ZULEICY MORALES GONZALEZ**, menor de edad y de los que llegare a tener” (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

CUARTO: El **9 de septiembre de 2010**, la señora **YISELA GONZÁLEZ CLAROS**, suscribió Contrato de Promesa de Compraventa, con los señores **LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL** y **LUZ MARINA ROJAS**, prometiendo enajenar el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-79647, ubicado en la ciudad de Ibagué, Casa 17, Manzana 39, Barrio Urbanización Ciudadela Simón Bolívar, II Etapa, por valor de **VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 25.500.000.00) MONEDA CORRIENTE**.

QUINTO: Las obligaciones contractuales que contrajeron las partes prometientes, fueron las siguientes:

"...PRIMERA.- YISELA GONZALEZ CLAROS, en condición de propietaria sede en venta y para el patrimonio de los señores LUIS ALFONSO LOPEZ BERNAL Y LUZ MARINA ROJAS, el bien inmueble que consta de SALA, COMEDOR, DOS ALCOBAS, BAÑO, ALBERCA, LAVADERO, CON SERVICIOS DE AGUA, LUZ, ALCANTARILLADOS Y GAS, demás dependencias y anexidades, CASA LOTE distinguida con el No 17, de la manzana 39, de la ciudadela Simón Bolívar, segunda Etapa de la ciudad de Ibagué Departamento del Tolima, inmueble debidamente descrito y alinderado en la escritura 429 del 3 de Marzo de 2010 y la 299 de fecha 22 de febrero de 2010, de la notaria 3ra de Ibagué, igualmente identificado con la ficha catastral No. 01-09-0673-0017-000, y Y CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 350-79647 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE IBAGUÉ.- Y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por El Norte, en longitud de 12 mts, con el lote 18; POR EL SUR, en longitud de 12 mts, con el lote 16, por el ORIENTE en longitud de 6mts, con el lote 8, y por el OCCIDENTE, en longitud de 6 mts, con vía peatonal y encierra – SEGUNDA: El inmueble que se compromete a vender se deja constancia que sobre él pesa un Hipoteca de \$ 11.000.000, oo aproximadamente al BANCO AGRARIO DE IBAGUÉ, el cual la promitente vendedora se compromete a cancelar la totalidad de la Hipoteca, en el término de dos días a partir de la fecha de éste contrato, comprometiéndose igualmente a hacer entrega del recibo de pago en donde conste el pago de la obligación a dicha entidad financiera. TERCERA. Igualmente se deja constancia que el inmueble prometido vender es el producto de un auxilio para vivienda y por lo mismo está sometido a normas especiales como la que no se puede vender o disponer dentro de los cinco años siguientes a la adquisición y en consecuencia el promitente vendedora se compromete a realizar o suscribir la escritura pública ante la notaria tercera del Circulo de Ibagué el día 2 de septiembre de 2015 a la hora de las 3 p.m. y en donde igualmente el promitente comprador se compromete a darle el excedente del valor o precio de la venta es decir UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 1.500.000.00).- CUARTO: El precio de la venta de éste contrato es por VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 25.000.000,00) Moneda corriente. Que serán pagados de la siguiente forma; veinticuatro millones (\$ 24.000.000,00), PESOS MTCE, como se dijo anteriormente.- QUINTO.- La promitente vendedora se compromete a demás de suscribir la escritura en el tiempo o termino ya mencionado hacer todas las diligencias ante las autoridades competentes para levantar el patrimonio de familia que pesa sobre éste bien, ya que en dicho patrimonio figuran tres menores de edad que es un requisito sine quanon para la firma de la correspondiente escritura.-SEXTO CLAUSULA PENAL.- Se fija como clausula penal por el incumplimiento a las condiciones de este contrato la suma de \$6.000.000,00 que serán exigidos sin necesidad de ningún requerimiento judicial.- SEPTIMO.- Manifiesta la promitente vendedora que ha noticiado completamente sobre el negocio a sus hijos, y estos a la vez manifiestan que no existe ningún problema ni se opondrán más adelante cuando llegare el día de la firma de la escritura y que en caso de que ella fallezca los menores de edad, se comprometen a suscribir la escritura en la forma y términos legales.- OCTAVA:- La promitente vendedora se compromete ha hacer entrega real y material del bien inmueble antes descrito en el término de dos meses, es decir el día 15 de noviembre de 2010, y manifiesta igualmente que en caso de demora pagará el canon de arrendamiento de \$ 250.000,00 pesos por mes, y en caso de poder desocupar antes de ése plazo procederá a entregárselo al comprador.- NOVENO DE LOS GASTOS.- Los gastos notariales que se generen correrán por cuenta de la promitente vendedora, y los gastos de registro corresponderán a los promitentes compradores.- DECIMA.- La promitente vendedora que la entrega real y material del bien inmueble prometido compra vender se encuentra a paz y salvo con los impuestos predial y complementario, servicios públicos como energía, agua, y gas, Y QUE NO POSEE NINGUN OTRO gravamen o limitación al dominio..."

SEXTO: En la referida Promesa de Compraventa las partes acordaron suscribir la Escritura Pública de Compraventa el 2 de septiembre de 2015, a las 03:00 pm, en la Notaría Tercera del Circulo de Ibagué.

SEPTIMO: Al momento de la firma de la promesa de compraventa, el señor LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL y la señora LUZ MARINA ROJAS entregaron a la señora YISELA GONZALEZ CLAROS, la suma de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS

(\$24.000.000) MCTE y el saldo restante, es decir, UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) MCTE, serían cancelados el día de la firma de la Escritura Pública del Contrato de Compraventa, para un total de VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$25.500.000) MCTE., como valor final del negocio jurídico.

OCTAVO: El 4 de octubre de 2010 la señora YISELA GONZALEZ entregó el inmueble al señor LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL y a la señora LUZ MARINA ROJAS.

NOVENO: El 29 de septiembre de 2011 con ocasión de la relación sentimental de mi prohijada con el señor LUIS EDUARDO HERRERA LAMPREA nació la menor LUISA ALEJANDRA HERRERA GONZALEZ, esto es, un año y veinte días después de haber suscrito la promesa de compraventa ya mencionada, situación que ratificó las condiciones del inmueble -en cuanto al Patrimonio de Familia se refiere- y afectó las condiciones contractuales para los promitentes, como quiera que el bien inmueble objeto de la presente demanda debía ahora, además, salvaguardar los derechos fundamentales de la menor nacida viva.

DÉCIMO: El 2 de septiembre de 2015 -fecha fijada para suscribir la Escritura Pública de Compraventa- los prometientes compradores, el señor LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL y la señora LUZ MARINA ROJAS, no suscribieron el Contrato prometido, ni cumplieron las obligaciones pactadas en el documento de Promesa de Compraventa, como quiera que no entregaron a mi mandante el saldo restante para completar el valor total del precio acordado, es decir, la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) MCTE., pero tampoco acudieron a las 3:00 p.m. a la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué para suscribir el Contrato de Compraventa, ni lo hicieron dentro de los términos que establece la Ley para tal fin.

DÉCIMO PRIMERO: Del mismo modo, el 2 de septiembre de 2015 -fecha fijada para suscribir la Escritura Pública de Compraventa- y en virtud de la situación descrita en el hecho noveno de la presente demanda, mi mandante no pudo acudir a la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué para suscribir el Contrato de Compraventa del bien inmueble ya referenciado, debido a que el levantamiento del Patrimonio de Familia para dar cumplimiento a la obligación prometida vulneraría los derechos fundamentales de sus menores hijas ZULEICY MORALES GONZALEZ y LUISA ALEJANDRA HERRERA GONZALEZ.

DÉCIMO SEGUNDO: Al no realizarse el 2 de septiembre de 2015 el Contrato de Compraventa a través de la suscripción de la Escritura Pública, las dos partes suscribientes del Contrato de Promesa de Compraventa incumplieron, además, simultáneamente sus obligaciones contractuales prometidas el 9 de septiembre de 2010, por un lado, la promitente vendedora incumplió con su obligación de levantamiento del Patrimonio de Familia -al no poderse llevar a cabo por mandato legal-, por otro lado, los promitentes compradores incumplieron con su obligación de pago del saldo restante para completar el valor total del precio acordado, con la no comparecencia a la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué a las 3:00 p.m., en la fecha designada.

Por lo tanto, el Contrato de Promesa de Compraventa ha padecido un estancamiento contractual frente al no cumplimiento de las obligaciones consagradas, circunstancia que da lugar a que se dé la aplicación del **Mutuo Disenso Tácito** conforme con lo establecido por el legislador en el artículo 1609 del Código Civil y se dé la aplicación del precedente desarrollado por la Honorable Corte Suprema de Justicia en reiterada jurisprudencia.

DÉCIMO TERCERO: Desde la fecha en que se debían cumplir las obligaciones contractuales prometidas, esto es, desde el 2 de septiembre del año 2015, el Contrato de Promesa de Compraventa no se ha sido objeto de Resciliación, no se ha declarado Terminado, y no pudo ser cumplido por la razones ya expuestas, en consecuencia, luego de pasados cuatro años de la mencionada fecha, la voluntad tácita de las partes ha

generado un estancamiento del aludido negocio jurídico y por lo tanto ha operado el **Mutuo Disenso Tácito**.

DÉCIMO CUARTO: El 21 de abril de 2015 el señor Luis Eduardo Herrera Lamprea, padre de la menor LUISA ALEJANDRA HERRERA GONZÁLEZ, en defensa de los derechos fundamentales de su hija, instauró la Acción de Nulidad Absoluta por objeto ilícito de la Promesa de Compraventa del Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-79647, contra los señores Luis Alfonso López Bernal, Luz Marina Rojas y Yisela González Claros, que por reparto le correspondió conocer a al Juzgado Noveno Civil Municipal de Ibagué, radicado No. 73001402200920150022000.

DÉCIMO QUINTO: Dentro del trámite procesal adelantado en la Acción de Nulidad de Absoluta, se realizó el interrogatorio de parte al señor Luis Alfonso López Bernal – aquí demandado- quien reconoció que el inmueble objeto de la litis, fue arrendado por la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 300.000.00)**, ya estando a su cargo debido a la entrega del inmueble por parte de la señora Yisela González Claros a éste – el 4 de octubre de 2010- Situación que evidencia que el inmueble en cuestión ha generado constantemente frutos civiles, además del incremento patrimonial propio de la naturaleza del mismo.

DÉCIMO SEXTO: En concordancia con lo anterior, la señora Luz Marina Rojas -demandada en el proceso de la referencia- también reconoció que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-79647 ha sido arrendado, pero ella manifestó que el canon mensual correspondió a la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 380.000.00)**.

DÉCIMO SÉPTIMO: No obstante, lo anterior, cabe resaltar señor Juez que la señora YISELA GONZÁLEZ CLAROS -mi mandante- no ha dejado de ser la propietaria del bien inmueble aquí referenciado, y por lo tanto sigue siendo la única titular del derecho de dominio, tal y como consta en el Certificado de Libertad y Tradición expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué.

PRETENSIONES

Señor Juez, teniendo en cuenta los hechos aquí narrados, al no realizarse el 2 de septiembre de 2015 el Contrato de Compraventa a través de la suscripción de la Escritura Pública, las partes dentro del Contrato de Promesa de Compraventa incumplieron simultánea y tácitamente sus obligaciones contractuales prometidas el 9 de septiembre de 2010, por esta razón y al presentarse un estancamiento contractual frente al no cumplimiento de las obligaciones consagradas en él, como ya quedó dicho, de forma muy especial y de manera respetuosa, le solicito señor Juez, si ha bien lo considera, acceder a las siguientes pretensiones:

PRIMERA: Declarar el **Mutuo Disenso Tácito** entre la señora YISELA GONZÁLEZ CLAROS y los señores LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL y LUZ MARINA ROJAS frente al Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 9 de septiembre de 2010.

SEGUNDA: Ordenar la Terminación del Contrato de Promesa de Compraventa entre la señora YISELA GONZÁLEZ CLAROS y los señores LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL y LUZ MARINA ROJAS suscrito el 9 de septiembre de 2010, como consecuencia del Mutuo Disenso Tácito.

TERCERA: Decretar las Restituciones Mutuas, correspondientes a la restitución del bien inmueble - en el estado en que fue recibido- por parte de los señores LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL y LUZ MARINA ROJAS a la señora YISELA GONZÁLEZ CLAROS y, a su vez, por parte de esta última, la devolución de la suma de veinticuatro millones de pesos moneda corriente (\$24.000.000 m/c) previas las debidas compensaciones e indexación a que hubiere lugar.

CUARTA: Como consecuencia de la anterior, Ordenar las Restituciones Mutuas así:

1. De parte de los señores LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL Y LUZ MARINA ROJAS:
 - La restitución del bien inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-79647, ubicado en la ciudad de Ibagué, Casa 17, Manzana 39, Barrio Urbanización Ciudadela Simón Bolívar, II Etapa, a su legítima propietaria, la señora YISELA GONZALEZ CLAROS.
 - Un inventario del bien inmueble con la relación de los pagos realizados a la presente fecha correspondientes a los servicios públicos domiciliarios.
 - Los frutos civiles que han percibido los demandados desde el momento en el cual recibieron el inmueble por parte de la señora Yisela González Claros, esto es, desde el 4 de octubre de 2010, hasta la fecha en que se haga efectiva la restitución y entrega del inmueble ya mencionado, con base en la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MENSUALES MONEDA CORRIENTE (\$ 380.000.00)** percibidos a título de arrendamiento.

2. De parte de la señora YISELA GONZÁLEZ CLAROS:
 - El reembolso de la suma de veinticuatro millones de pesos moneda corriente (\$ 24.000.000. m/c con la indexación a la que hubiere lugar.

QUINTA: Tomar todas las medidas conducentes a amparar y a salvaguardar los Derechos Fundamentales de la menor LUISA ALEJANDRA HERRERA GONZÁLEZ, previos los trámites del proceso legal correspondiente para declarar el Mutuo Disenso Tácito, con base en los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Con base en los hechos y pretensiones que se relacionaron en los dos capítulos anteriores, respetuosamente solicito tener como fundamentos los siguientes fundamentos jurídicos que desarrollan la figura jurídica del **Mutuo Disenso Tácito**, como una forma de extinguir las obligaciones de un contrato que se encuentra vigente en el Ordenamiento Jurídico Colombiano, y a la vez se encuentra estancado dada la intensión de la partes contratantes.

Mutuo Disenso Tácito: Es una institución jurídica independiente y se diferencia de otras figuras jurídicas, debido a que debe ser declarada por el juez, pues exige para su declaración el mutuo y simultáneo o concomitante incumplimiento de las partes contractuales de las obligaciones derivadas de un contrato bilateral, válido y vigente por ellas celebrado, situación que como se expondrá en el presente capítulo es aplicable al concreto caso, en la medida que la señora **YISELA GONZÁLEZ CLAROS**, y los señores **LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL** y **LUZ MARINA ROJAS**, pasados cuatro años – infracción- de la fecha en que debían cumplir sus obligaciones, han decidido tácitamente con su proceder y omisión de lo prometido, que la promesa de compraventa suscrita el 9 de septiembre de 2010 quede estancada.

Del anterior concepto, se resalta que las características propias de **Mutuo Disenso Tácito**, son aplicables al caso que nos ocupa, de la siguiente manera:

- a. **Declaración de voluntad:** La voluntad de las partes en la figura del **Mutuo Disenso Tácito**, se predica cuando estas realizan actos omisivos o negligentes tendientes a no cumplir las cargas u obligaciones que están a su cargo, situación que acarrea como consecuencia que el contrato no continúe, no se haga efectivo o no se cumpla, tal y como lo afirma el doctrinante Canosa (1995) "*se requiere que de la conducta de los contratantes emerja nítidamente la voluntad negativa en cumplir el contrato; es decir, que ese negligente u omisivo actuar los lleve a determinar de manera inequívoca el no ejecutar el contrato*" (p. 99).

Por lo tanto, en el caso que nos ocupa, la voluntad de las partes contratantes de incumplir, se expone cuando negligente y omisivamente, cada una decidió no acudir a la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué a suscribir la escritura pública de compraventa y, adicionalmente, la prometedora vendedora no realizó el levantamiento del patrimonio de familia y los prometedores compradores no cancelaron el saldo restante del valor del inmueble.

- b. **Incumplimiento de las partes:** Tal y como lo expone la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente: José Alejandro Bonivento Fernández en Sentencia del 07 de Junio de 1989 y el doctrinante Canosa el incumplimiento de las partes contratantes puede presentarse de la siguiente manera: "... I) De manera simultánea, al corroborarse que el incumplimiento de las partes tuvo lugar en el mismo momento o instante, generalmente al tratarse de la misma obligación o de prestaciones diferentes que pueden estar sometidas a condición o plazo pero que en ambos supuestos deben ejecutarse en un lapso de tiempo específico o, II) de manera concomitante, tras determinar que el incumplimiento de ambas partes contratantes, aun cuando no sea concurrente, ni deban cumplirse de manera simultánea al ser ejecutables en épocas diferentes, se presenten conjuntamente en una misma relación contractual..."

Frente al caso en particular, tenemos que las partes simultáneamente decidieron el 2 de septiembre de 2015, no cumplir con las obligaciones que recaían en su testa, situación que generó el estancamiento del contrato de promesa de compraventa.

Desarrolladas las características que componen la figura jurídica del **Mutuo Disenso Tácito** conforme lo reglamenta la Honorable Corte Suprema de Justicia en reiterada jurisprudencia, es pertinente resaltar que en el caso concreto, no son aplicables las instituciones jurídicas de resolución del contrato o rescisión del contrato, toda vez que, por un lado, la resolución del contrato solo es aplicable cuando una de las partes contratantes ha cumplido idónea y eficazmente con todas sus obligaciones y la otra parte no cumplió con sus obligaciones contractuales, circunstancia que no se presenta en esta oportunidad, como quiera que las dos partes incumplieron con sus obligaciones. Y en lo referente a la rescisión del contrato no es aplicable en el presente asunto, debido a que esta figura jurídica solo es aplicable cuando un contrato nace a la vida jurídica con un vicio de nulidad o anulabilidad que pueda afectar su ejecución.

Ahora bien, una vez vinculada la figura jurídica de **Mutuo Disenso Tácito** a partir de su concepto y sus características al caso concreto, es menester citar y relacionar -en la presente demanda- la reiterada jurisprudencia que reglamenta la aludida figura jurídica con la finalidad de resolver el problema jurídico central del presente asunto y sobre el cual se deberá centrar el litigio del presente proceso, el cual es:

¿Se configura el **Mutuo Disenso Tácito** cuando las partes suscribientes del contrato de Promesa de Compraventa del 9 de septiembre de 2010, incumplieron de manera negligente, omisiva y simultánea con las obligaciones derivadas de este?

A continuación relaciono la Jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, con base en el ensayo realizado por el estudiante de la Universidad Católica de Colombia Johnnattan Steven Albarracín Joya "ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DEL MUTUO DISENSO TÁCITO EN LA EXPERIENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA"

IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO.

- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 7 de diciembre de 1897:** Providencia por medio del cual el Honorable juzgador estableció que: "La resolución de los contratos bilaterales, por falta de cumplimiento de las obligaciones de una de las partes, solo puede pedirla el contratante que pruebe esa falta de cumplimiento, y que él ha cumplido o se ha allanado a cumplir sus obligaciones."

La citada sentencia permite establecer que para que una de las partes contratantes pueda alegar la resolución del contrato, deberá en todo momento haber cumplido con sus obligaciones contractuales, toda vez que la Corte Suprema de Justicia desde el año 1897 instituye que la acción de resolución de contrato solo podrá alegarse en los casos en que una de las partes incumple y no cuando las dos partes contratantes incumplen.

- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 9 de junio de 1971:** Por medio de la presente decisión, la Honorable Corte estableció nuevamente que la acción resolutoria consagrada en el artículo 1546 de Código Civil, solo puede ser alegada por la parte que fielmente cumplió con sus obligaciones, de manera tal que ante el recíproco incumplimiento que se pudiere presentar por las partes contratantes, la acción de resolución de contrato no podría incoarse o no estaría llamada a prosperar en una controversia judicial.

En razón a lo expuesto y considerando que la señora **YISELA GONZÁLEZ CLAROS** como prometedora vendedora, y los señores **LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL** y **LUZ MARINA ROJAS** como prometedora compradores, incumplieron simultáneamente con sus obligaciones contractuales. La promesa de compraventa celebrada el 9 de septiembre de 2010, no podrá ser declarada resuelta por el operador jurídico, toda vez que ninguno de los extremos contractuales dio cumplimiento a las obligaciones que se establecieron en el contrato de promesa de compraventa.

PROCEDENCIA DEL MUTUO DISENSO TÁCITO POR EL INCUMPLIMIENTO TÁCITO DE LAS PARTES.

- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 23 de septiembre 1974:** La Honorable Corte en sede de Casación por medio de la mencionada sentencia, decretó la "disolución" por Mutuo Disenso Tácito del contrato de compraventa comercial celebrado por las partes que se encontraban en litigio, habida cuenta que la parte demandada no cumplió con su obligación de pagar el precio convenido y la parte demandante no entregó las mercancías solicitadas por el comprador, por ende la Corte Suprema expresó: *"La voluntad de las partes no solo es susceptible de manifestarse a través de la declaración expresa, sino que también puede serlo mediante actos que implícitamente la dan a conocer"* y, adicionalmente indicó: *"Las relaciones jurídicas no pueden estructurarse sobre una base de indiferencia o esterilidad de los actos humanos, sino mirando por el contrario, la intención y los fines perseguidos por quien los ejecuta"* por lo cual *"es preciso darle a la recíproca inexecución de las obligaciones contractuales la significación exacta de la desistencia tácita, a la manera como podría producirse mediante el mutuo disenso expreso"*
- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 29 de noviembre de 1978:** Providencia por medio de la cual la Honorable Corte confirmó lo dicho en las anteriores corporaciones, debido a que resolvió que dado el actuar de las partes procesales intervinientes en la acción resolutoria no podía prosperar porque la mismas carecían de falta de legitimidad para alegarla, lo que como consecuencia acarrearía un estancamiento del negocio jurídico o suspensión indefinida de la relación contractual, es por ello que de manera justificada la Corte admitió y aplicó la tesis del Mutuo Disenso Tácito para subsanar la incertidumbre jurídica que se generó.
- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 21 de mayo de 1981:** En la presente corporación el Honorable Juzgador resolvió el litigio que inició con la demanda que instauró el señor Arturo E. Tangarife Sánchez contra la Academia de Contadores Públicos Titulados - ADECONTI, donde el objeto de la litis fue el incumplimiento recíproco de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, incumplimiento representado en que no se

realizó la entrega material del bien, ni se efectuó el pago total del precio, ni se cumplió con la obligación de otorgar la respectiva escritura pública en los términos pactados.

En sentencia de primera instancia el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá, declaró resuelto por incumplimiento imputable a la Academia el contrato de promesa de compraventa, hizo efectiva las arras penales pactadas y ordenó la ejecución del contrato. Decisión que fue apelada por la parte demandada, donde el ad quem resaltó el mutuo incumplimiento de los contratantes respecto de sus obligaciones y dedujo *"el implícito y recíproco querer de los mismos a deshacerla y a no persistir en ella"*, por lo que decretó su resolución por mutuo disenso tácito.

Decisión que al ser recurrida no fue modificada por la Corte, quien en armonía con los argumentos del ad quem y de la argumentación expuesta anteriormente, tal incumplimiento recíproco de los contratantes se entendió como *"la manifestación inequívoca de aquellos de no querer persistir en la ejecución de la relación contractual"*. Por lo que consideró probado el tácito desistimiento del contrato de promesa de compraventa en razón a que los contratantes no se presentaron en la notaría conforme lo estipulado inicialmente, conducta que le permitió inferir que el incumplimiento recíproco tiene la connotación suficiente para configurar el mutuo disenso tácito y por tanto, la capacidad de romper el vínculo contractual. (Albarrachin, Johnattan, P. 26).

Conforme con las citadas sentencias, se observa que la Honorable Corte Suprema de Justicia en sede de casación – Sala Civil, a través del **Mutuo Disenso Tácito** resolvió la situación jurídica que se presenta cuando existe un contrato válido y eficaz para el ordenamiento jurídico colombiano, pero éste queda estancado o suspendido en el tiempo, dadas las acciones u omisiones de las partes contratantes, porque estas últimas decidieron no ejecutar las obligaciones que estaban a su cargo y posteriormente, no podrán por vía judicial alegar la resolución del mismo, dado que ninguna estaría legitimado por activa para acudir a la jurisdicción a rogar su declaración.

PROCEDENCIA DEL MUTUO DISENSO TÁCITO POR EL INCUMPLIMIENTO EXPRESO Y SIMULTÁNEO DE LAS PARTES.

- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 20 de septiembre de 1978.** En sede de Casación el Honorable Juzgador estableció lo siguiente acerca del **Mutuo Disenso Tácito**: *"Para que pueda declararse desistido el contrato por mutuo disenso tácito, requiérase que del comportamiento de ambos contratantes frente al cumplimiento de sus obligaciones, pueda naturalmente deducirse que su implícito y recíproco querer es el de no ejecutar el contrato, el de no llevarlo a cabo"*

Es decir que el **Mutuo Disenso Tácito** para ser declarado exige, además, del mutuo y simultáneo incumplimiento de las obligaciones de las partes, que el actuar negligente y omisivo de las mismas este encaminado a querer romper el vínculo contractual vigente.

- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 5 de noviembre de 1979:** Resolviendo el Recurso de Casación propuesto por la parte demandante dentro del proceso de la referencia la Honorable Corte en la presente oportunidad planteó y resolvió la siguiente pregunta jurídica: *"¿cuál es el correctivo jurídico que tienen las partes contratantes para aniquilar una convención bilateral cuando ambas incumplen con sus respectivas obligaciones, especialmente, cuando debieron cumplirse coetánea o simultáneamente y así no sucedió?"* de la siguiente manera:

"Así como el contrato surge de un concurso de voluntades, los mismos contratantes, como norma general, pueden mediante mutuo consentimiento dejarlo sin efecto, pues según el artículo 1602 del Código Civil" todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". Del texto de este ordenamiento se desprende que si bien toda relación contractual vincula vigorosamente a sus participantes, no es óbice para que la convención celebrada quede sin efectos, ya por acuerdo de las partes, ya por los motivos previstos en la ley. La primera forma de disolución del contrato autorizado por la ley, que otros denominan "mutuo disenso", "Resciliación" o "distracto contractual", es la prerrogativa que asiste a las partes, fundada en la autonomía de la voluntad, para deshacer y desligarse del contrato entre ellas celebrado. Fundados en el mismo principio, pueden mutuamente extinguir sus obligaciones, ya: como lo enseña el primer inciso del artículo 1625 del Código Civil, en cuanto dice que "toda, obligación puede extinguirse por una convención en que las partes 31 interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula"

Y adicionalmente indicó:

"Esta última manera de disolverse el contrato se da ante la recíproca y simultánea inejecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual. En efecto, si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, la posición tozuda y recíproca de las partes de, incumplir con sus obligaciones exterioriza un mutuo disenso de aniquilamiento de la relación contractual. Esto es así, porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes cuyo comportamiento, respecto de la ejecución de las obligaciones, sólo es indicativo de disentimiento mutuo del contrato"

Conforme lo anterior, se concluye, en primer lugar que, la Corte Suprema de Justicia dispuso que el fundamento normativo de la figura jurídica del **Mutuo Disenso Tácito** se encuentra consagrado en el Código Civil Colombiano en los artículos 1625 y 1602, y en segundo lugar, dicha institución, es la medida idónea y justiciera que existe en el ordenamiento jurídico para aniquilar una convención bilateral cuando ambas incumplen con sus respectivas obligaciones, especialmente, cuando debieron cumplirse coetánea o simultáneamente y así no aconteció.

- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 16 julio de 1985.** Mediante esta providencia la Corte Suprema en primer lugar confirmó que el fundamento jurídico del **Mutuo Disenso Tácito** se predica de lo establecido por el legislador en el artículo 1602 del Código Civil, en segundo lugar estableció que la aludida figura jurídica requiere en todo momento ser declarada por un juez, de la siguiente manera:

"¿Y cómo se ha de alcanzar, entonces, la intervención judicial? Hay que pensar que no es el artículo 1546 el que confía su preceptiva para encontrar la solución, porque este texto legal gobierna de manera concreta la forma sustancial de liberarse del negocio como corolario de que el que no cumple le permite al otro demandar la destrucción del vínculo, con la exigencia de los perjuicios. (...)

"Cuando se dan las circunstancias de desatención, recíprocamente imputables a ambas partes, deberá acudir al artículo 1602, en cuanto previene que un contrato puede invalidarse o, mejor, disolverse por el consentimiento mutuo; esto es, para convenir que cuando se ofrece el incumplimiento recíproco, por las conductas negativas de los contratantes, pueda alguna de ellas, no permanecer vinculado a un negocio."

- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 7 de junio de 1989:** Sentencia por medio de la cual el Honorable juzgador declaró que el **Mutuo Disenso Tácito** no era aplicable al caso del asunto, como quiera que, en esa oportunidad el prometiende comprador había comparecido a la Notaria designada por las partes para la suscripción de la escritura pública de compraventa y, además, el comprador había pagado el valor correspondiente a la hipoteca que recaía sobre el inmueble, como fue acordado por las partes en litigio, hechos que en todo momento reflejaban que una de las partes sí cumplió con sus obligaciones.
- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 8 de noviembre de 1989:** Por medio de la presente, la Corte confirmó en sede de casación lo resuelto por el tribunal de instancia, toda vez que, las partes intervinientes en el proceso no concurrieron a la Notaria a suscribir el contrato de compraventa y tampoco acreditaron pagar las sumas en plazos convenida.
- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 19 de octubre de 2000:** Providencia por la cual la Corte determinó nuevamente que los elementos del incumplimiento recíproco de las partes contratantes y la mutua voluntad de no continuar con el vínculo contractual, configuran el **Mutuo Desistimiento Tácito**, toda vez que, en el caso concreto las partes contratantes manifestaron a través de su voluntad declarada, que deseaban continuar con la ejecución del negocio jurídico celebrado.
- **Honorable Corte Suprema de Justicia, sentencia del 25 de junio de 2018:** La Corte por medio de la presente sentencia en sede de Casación estableció lo siguiente, "Sobre ésta temática pertinente es precisar que, como en pretéritas oportunidades lo ha explicado la Corte, el simple incumplimiento no traduce, sin más, intención de disolver el pacto..." adicionalmente citó la sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia del 7 de diciembre de 1982, de la siguiente manera:

"Ha venido aplicando la jurisprudencia colombiana la institución del mutuo disenso tácito como un remedio, por demás justo, a la situación de hecho que se presentaba cuando un contrato bilateral era incumplido simultáneamente por ambos contratantes, para evitar el estancamiento del contrato a que daba lugar la aplicación del artículo 1609 del Código Civil con la interpretación que desde el siglo pasado vino dando la Corte a esa norma, según la cual, el contratante que ha incumplido no tiene derecho para deprecar la resolución ni la ejecución.

Sea lo primero advertir cómo tal interpretación conduce necesariamente a un estancamiento en las relaciones contractuales, pues si ambos contratantes incumplieron, ninguno puede incoar la resolución ni el cumplimiento, es decir el contrato queda estancado, pese a su recíproco incumplimiento. En la medida en que se mantenía la aludida interpretación del artículo 1609, la tesis del mutuo disenso tácito como modo de disolver el contrato fue indudablemente una forma justiciera de evitar el estancamiento de los contratos, evento que daba lugar a serias injusticias. Empero, la aplicación de esa doctrina pugna generalmente con la realidad. Si ambas partes estuvieran ciertamente de acuerdo en deshacer el contrato, lo resuelven de mutuo acuerdo, con fundamento en el inciso primero del ya citado artículo 1625 del Código Civil, y obviamente sobra la intervención de la rama jurisdiccional del poder público. Es posible, nadie podrá negarlo, que las partes hubieran llegado a un acuerdo en tal sentido pero luego una de ellas quisiera desconocerlo. En tal evento sí habría que deprecar del juzgador que de por probada esa circunstancia fáctica y como consecuencia la disolución del contrato. Pero como en todo proceso, la prosperidad de la pretensión recabada depende de la prueba. Lo que no es aceptable es que al simple incumplimiento, sin ningún acuerdo expreso o tácito, el juzgador le dé connotación de negocio jurídico específicamente encaminado a disolver el contrato incumplido. Una cosa es el incumplimiento y otra muy distinta el acuerdo de los contratantes para disolver un contrato. El incumplimiento, aisladamente considerado, no tiene connotación en relación con la posible voluntad de resolver el contrato. Para que tal connotación surja, es menester que junto con el incumplimiento hayan hechos que

inequívocamente demuestren que además de la voluntad de incumplir hubo la de resolver.
(CSJ SC de 7 dic. 1982)." (Negrilla fuera de texto)

Conforme con lo expuesto, es claro para la Corte Suprema de Justicia que la figura jurídica de **Mutuo Disenso Tácito** es la medida justiciera que existe en el ordenamiento jurídico Colombiano para extinguir las obligaciones que surge del contrato que válidamente celebraron las partes contratantes, pero que en virtud de su incumplimiento negligente y omisivo este queda estancado.

Con base en la línea jurisprudencial citada, se concluye que la Corte Suprema de Justicia en un principio, aceptó que la institución jurídica del **Mutuo Disenso Tácito** se aplicara a los contratos bilaterales con solo el incumplimiento recíproco y simultáneo de las partes contratantes, posteriormente, agrego el elemento de la voluntad declarada para la configuración de la mencionada figura jurídica, a la luz de los artículos 1609, 1602 y 1624 del Código Civil Colombiano.

Por lo tanto, el **Mutuo Disenso Tácito** tiene su piso jurídico en la autonomía de la voluntad privada de las partes contratantes, quienes con sus acciones y omisiones dirigen la ejecución de un determinado contrato bilateral, a que se estanque y por ende no se pueda cumplir, es decir, que las partes de manera expresa o tácita no cumplen con sus obligaciones, materializando su voluntad de extinguir las obligaciones que se acordaron en el momento de suscripción del negocio jurídico, cumpliendo con los presupuestos de **Mutuo Disenso Tácito** los cuales son el incumplimiento recíproco de las obligaciones ya sea simultáneo o concomitante y la formación de una voluntad mutua e inequívoca dirigida a extinguir la relación contractual.

Esta misma postura la ha sostenido en sede de Casación La Honorable Corte Suprema de Justicia del 2 de Febrero de 1994, del 19 de Octubre del año 2000, del 26 de julio de 2005, del 5 de junio de 2007, del 12 de febrero de 2007, del 14 de diciembre de 2010, del 3 de junio de 2014 y del 14 de noviembre de 2014. En igual sentido se pronunció La Corte Constitucional en las sentencias de Tutela del 8 de diciembre de 2013, del 26 de febrero de 2.015 y del 23 de abril de 2.015.

Ahora bien, frente al caso que nos ocupa se observa y se determina que la figura del **Mutuo Disenso Tácito** es la institución jurídica idónea, pertinente y justiciera que se debe aplicar al contrato de promesa de compraventa suscrito el 9 de septiembre de 2010 entre las partes procesales intervinientes en el litigio de la referencia, debido a que con su actuar negligente y omisivo, materializaron su voluntad de incumplir simultáneamente el aludido negocio jurídico, ocasionando no solo el estancamiento del contrato de promesa por más de 5 años, si no también, la extinción de las obligaciones incorporadas en el documento que se pretende terminar por medio del actual proceso.

Restituciones Mutuas: Con fundamento en lo expuesto en el capítulo anterior, el contrato de promesa de compraventa celebrado el 9 de septiembre de 2010 por las partes intervinientes en el presente proceso debe ser declarado extinto por **Mutuo Desistimiento Tácito**, todas vez que la voluntad declarada de las partes firmantes, fue la de extinguir las obligaciones que ellos habían consagrado en el aludido negocio jurídico, por lo tanto al existir un correlativo incumplimiento de las obligaciones contractuales, proceden las llamadas restituciones mutuas que consisten en que cada parte devuelve lo que recibió de la otra parte, a la luz de lo preceptuado en el artículo 1544 del Código Civil y en aplicación de la reiteración de la Sentencia de 17 de agosto de 2016 y de la Reiteración de la Sentencia de 25 de abril de 2003

En el caso concreto la señora demandante tiene la obligación de devolver a los demandantes la suma de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000) MCTE y los demandados tiene la obligación de devolver el inmueble que les fue entregado por la prometedora vendedora el 9 de septiembre de 2010 con sus respectivos frutos civiles.

PRUEBAS

Solicito se practiquen y tengan como tales las siguientes:

Documentales:

1. Fotocopia del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 350-79647.
2. Fotocopia del contrato de promesa compraventa celebrado entre la señora **YISELA GONZÁLEZ CLAROS** como prometedora, y los señores **LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL Y LUZ MARINA ROJAS** como prometedores, el 9 de septiembre de 2010.
3. Fotocopia del Registro Civil de Nacimiento de la menor Luisa Alejandra Herrera González.
4. CD ROOM que contiene los audios y videos de las audiencias surtidas dentro del proceso adelantado en el Juzgado Noveno Civil Municipal de Ibagué, radicado No. 73001402200920150022000 por el señor Luis Eduardo Herrera Lamprea, padre de la menor Luis Alejandra Herrera González, en defensa de los derechos fundamentales de su hija, contra Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas.
5. Certificado de avalúo catastral del inmueble objeto del litigio identificado con matrícula inmobiliaria 350-79647 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ANEXOS

Anexo los documentos aducidos como pruebas, el poder a mi favor, la copia de la demanda para archivo del juzgado, los traslados correspondientes con sus respectivos anexos y el CD ROOM para el archivo del expediente.

COMPETENCIA

Por la naturaleza del proceso, el domicilio de los interesados y el lugar de ubicación del inmueble, es usted competente, Señor Juez, para conocer de esta demanda.

CUANTIA.

Estimo la Cuantía del presente proceso por la suma de setenta millones de pesos moneda corriente (\$ 70.000.000.00)

JURAMENTO ESTIMATORIO.

Señor Juez respetuosamente declaro que las sumas descritas en la presente demanda, se estiman bajo la gravedad del juramento a la luz de lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso por el valor total de sesenta y siete millones setecientos veintidós mil pesos (\$ 67.721.000.00).

NOTIFICACIONES

Al suscrito en mi oficina, la cual se encuentra ubicada en la Carrera 5 No. 11-24 Edificio Torre Empresarial Oficina 506 de la ciudad de Ibagué, correo electrónico asesoriasjuridicashc@gmail.com. Celular 3105803117.

Mi poderdante en la Manzana 40 casa 10 Jordán octava etapa, la demandante no posee correo electrónico.

Los demandados en la Calle 37 No. 7-10 Edificio El Carmelo, apartamento 403 de esta ciudad, en la Manzana 39 casa 17 Barrio Ciudadela Simón Bolívar, Segunda Etapa de Ibagué o en la Cra 3ª No. 5-69 La Pola Ibagué, se desconoce la dirección electrónica de los demandados.



Del Señor Juez,

LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS.
C.C. 1.110.556.143 de Ibagué.
Y.P. 303.067 del C.S. de la J.



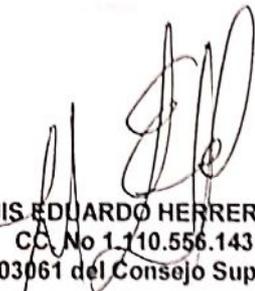
Cra 5 No.11-24 Edificio Torre Empresarial Ofc.506
asesoriasjuridicashc@gmail.com
☎ 310 5803117

Señor:
Juez Civil Municipal De Ibagué (Reparto)
E. S. D.

LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.556.143 de Ibagué, con tarjeta profesional No. 303061 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del presente proceso, respetuosamente solicito el decreto de las siguiente medida cautelar.

- Ordenar que se consignen las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento que los señores demandados Luis Alfonso López Bernal Y Luz Marina Rojas se encuentran percibiendo del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número. 350 - 79647. Para ello le solicito oficiar el decreto de la medida cautelar a los arrendatarios en la Casa 17, Manzana 39, Barrio Urbanización Ciudadela Simón Bolívar, II Etapa de la ciudad de Ibagué.
- Ordenar la entrega provisional del inmueble a la señora Yisela González Claros, teniendo en cuenta que ésta es la única y legítima propietaria del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número. 350 - 79647, ubicado en la Casa 17, Manzana 39, Barrio Urbanización Ciudadela Simón Bolívar, II Etapa de la ciudad de Ibagué, tal y como consta en el certificado de libertad y tradición que se anexó al presente proceso.

Del Señor Juez,



LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS.
C.C. No 1.110.556.143 de Ibagué.
T.P No. 303061 del Consejo Superior de la Judicatura



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190910843223384747

Nro Matrícula: 350-79647

Página 1

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 09:22:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 18-02-1991 RADICACIÓN: 1990-14076 CON: ESCRITURA DE: 15-11-1990

CODIGO CATASTRAL: 73001010906730017000COD CATASTRAL ANT: 01 09 0673 0017000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA PUBLICA N. 3180 DEL 19 DE OCTUBRE DE 1990 NOTARIA 1. DE IBAGUE.

COMPLEMENTACION:

1- EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JUAN B. DURAN Y LILA C. DE DURAN ESCR.575 DEL 21-03-83 NOTARIA 2. IBAGUE REGISTRADA EL 12.04.83 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 350.0021964. 2- JUAN B. DURAN, HUBO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA A MANUEL DURAN M. ESCR.393 DEL 21.07.64 NOT. DEL ESPINAL REGISTRADA EL 01.08.64 EN EL LIBRO 1 IMPAR, TOMO 2, FOLIO 302 N.944. 3.- JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A NICOLAS ZAMBRANO A, ESCR.1417 DEL 20.08.65 NOT 2 IBAGUE, REGISTRADA EL 09.08.65 LIBRO: 1 IMPAR TOMO 3: FOLIO 1083. 4.- JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A DIEGO, PIEDRO, JUAN ANTONIO Y VICTORIA FLOREZ ESCR.342 DEL 11.03.65 NOT.1 IBAGUE, REGISTRADA EL 25.03.66. LIBRO 1, PAR, TOMO 2, FOLIO 142 N. 255 5- JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE SEGUN ESCR.217 DEL 18.05.908. NOT.1 IBAGUE, REGISTRADA EL MISMO AÑO EN EL LIBRO 1 TOMO 1 FOLIO 292 N. 374. 6- JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A JESUS MARIO PALACIO O Y ALBERTO GOMEZ A, ESCR. 2530 DEL 18.12.67 NOT 2 IBAGUE, REGISTRADA EL 23.12.67 EN EL LIBRO 1, PAR, TOMO 3, FOLIO 289 N. 1430. 7.- JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A HELADIO ZAMBRANO, ESCR.1707 DEL 13.08.68 NOT 2 IBAGUE, REGISTRADA EL 13.09.68 L.1 IMP.T.2 FOL.441 N.1466. 8.- JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A VIRGINIA ZAMBRANO DE T., Y ALFONSO, HELADIO, CLIMACO, Y BENILDA ZAMBRANO, ESCR. 2018 DEL 06.08.71 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 25.08.71 AL LIBRO 2, PAR, TOMO 1, FOLIO 416 N. 305. 9.- VIRGINIA ZAMBRANO DE T. HABIA ADQUIRIDO PARTE POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE EMILIO ZAMBRANO, REGISTRADA EL 19.10.36 LIBRO 1, IMPAR, TOMO 2 FOLIO 263 N. 207. PROTOCOLIZADA POR ESCR.760 DEL 02.11.36 NOT.2 IBAGUE, REGISTRADA EL 05.01.38 LIBRO 2, PAR, TOMO 1, FOLIO 172 N. 4. 10. VIRGINIA ZAMBRANO DE T., ALFONSO, HELADIO, CLIMACO Y BENILDA ZAMBRANO, HABIAN ADQUIRIDO EN SU CALIDAD DE HEREDEROS DE MARIA DE JESUS ZAMBRANO QUIEN A SU VEZ HUBO POR DACION EN PAGO POR ESCR. 114 DEL 15.02.40 NOT.2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 08.03.40 LIBRO 1, PAR, TOMO 1, FOLIO 113 N.133. 11.- JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A ADOLFO BONILLA, ESCR. 2947 DEL 18.10.73 NOT 2. IBAGUE, REGISTR. EL 22.10.73 LIBRO 1, TOMO 11 FOLIO 115 N. 3193. 12.- ADOLFO BONILLA C., HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CARLOS ELISEO BONILLA, REGISTR. EL 24.05.66 LIBRO 1, IMPAR, TOMO 2, FOLIO 205 N. 517. 13.- JUAN B. DURAN HUBO OTR PARTE POR COMPRA A TERESA DE J. BONILLA, POR ESCR. 1640 DEL 23.07.70 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 28.08.70 AL LIBRO 1, PAR, TOMO 3 FOLIO 235 N. 1048. 14 - LILA CORTES DE DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A MARIA DEL CARMEN ORTEGA POR ESCR. 2839 DEL 15.12.69 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 20.12.69 AL LIBRO 1, IMPAR, TOMO 3, FOLIO 416 N. 135.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE N. 17 MNZ 39 AREA .72 MTS.2 URB. CIUDADELA SIMON BOLIVAR II ETAPA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

350 - 21164

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-11-1990 Radicación: 14076

Doc: ESCRITURA 3180 DEL 19-10-1990 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-08-1992 Radicación: 7404



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190910843223384747

Nro Matrícula: 350-79647

Página 2

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 09:22:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc. ESCRITURA 1578 DEL 03-06-1992 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$616,470

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE.

A: GUZMAN BONILLA MARIA ISABEL

X

A: LEZAMA GUZMAN SANDRA PATRICIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-06-1992 Radicación: 7404

Doc. ESCRITURA 1578 DEL 03-06-1992 NOTARIA 1. DE IBAGUE

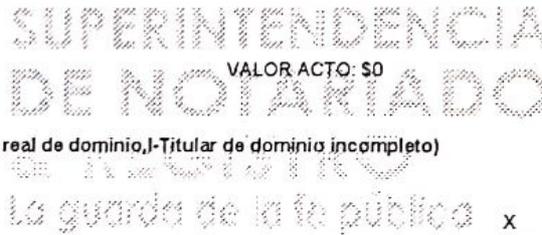
VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE GUZMAN BONILLA MARIA ISABEL

DE LEZAMA GUZMAN SANDRA PATRICIA



X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-06-1992 Radicación: 7404

Doc. ESCRITURA 1578 DEL 03-06-1992 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION RESOLUTORIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE GUZMAN BONILLA MARIA ISABEL

DE LEZAMA GUZMAN SANDRA PATRICIA

A: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-06-1992 Radicación: 7404

Doc. ESCRITURA 1578 DEL 03-06-1992 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO FLIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE GUZMAN BONILLA MARIA ISABEL

DE LEZAMA GUZMAN SANDRA PATRICIA

A: FAVOR SUYO Y DE GUARIN LEZAMA BELLANID LEZAMA, JHON FREDDY GUARIN, EDWIN ROLANDO Y DE LOS HIJOS MENORES QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-08-1994 Radicación: 15551

Doc. ESCRITURA 2993 DEL 04-06-1994 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$616,470

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELA HIPOTECA ABIERTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190910843223384747

Nro Matrícula: 350-79647

Página 3

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 09:22:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL HOY INURBE

A: GUZMAN BONILLA MARIA ISABEL

A: LEZAMA GUZMAN SANDRA PATRICIA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-06-1004 Radicación: 15551

Doc ESCRITURA 2003 DEL 04-06-1004 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

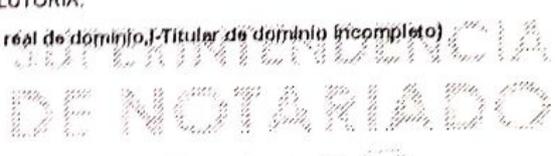
ESPECIFICACION OTRO: 000 740 04 CANCELA CONDICION RESOLUTORIA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE GUZMAN BONILLA MARIA ISABEL

DE LEZAMA GUZMAN SANDRA PATRICIA

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL HOY INURBE



ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-04-2008 Radicación: 2008-350-6-7944

Doc ESCRITURA 1480 DEL 15-04-2008 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE GUZMAN BONILLA MARIA ISABEL

CC# 28966586

DE LEZAMA GUZMAN SANDRA PATRICIA

CC# 38284688

A: EDWIN ROLANDO GUARIN O EDWIN ROLANDO LEZAMA

A: GUARIN LEZAMA BELLALID O BELLANID

A: LEZAMA JHON FREDDY

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-04-2008 Radicación: 2008-350-6-7944

Doc ESCRITURA 1480 DEL 15-04-2008 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE GUZMAN BONILLA MARIA ISABEL

CC# 28966586

A: BUSTOS LEZAMA JAIME DAVID-MENOR

X 25%

A: BUSTOS LEZAMA LANY MELIANA-MENOR

X 25%

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-08-2009 Radicación: 2009-350-6-13982

Doc ESCRITURA 1714 DEL 31-07-2009 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$4,200,000

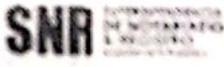
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50% EN COMUN Y PROINDIVISO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE LEZAMA GUZMAN SANDRA PATRICIA

CC# 38284688

14



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190910843223384747

Nro Matricula: 350-79647

Página 4

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 09:22:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: ROA GARCIA JOSE ANTONIO

CC# 11518278 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-08-2009 Radicación: 2009-350-6-14010

Doc: SENTENCIA SIN DEL 02-07-2009 juzgado segundo de familia DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$9,500,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0332 REMATE DERECHO DE CUOTA 50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE BUSTOS LEZAMA JAIME DAVID

DE BUSTOS LEZAMA LANY MELIANA

A: ROA GARCIA JOSE ANTONIO

CC# 11518278 X



ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-03-2010 Radicación: 2010-350-6-4261

Doc: ESCRITURA 0299 DEL 22-02-2010 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$24,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ADQUIRIDA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE FONVIVIENDA, SERA RESTITUIBLE EL SUBSIDIO SI EL COMPRADOR TRANSIERE LA VIVIENDA ANTES DE 5 AÑOS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE ROA GARCIA JOSE ANTONIO

CC# 11518278

A: GONZALEZ CLAROS YISELA

CC# 28551431 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-03-2010 Radicación: 2010-350-6-4261

Doc: ESCRITURA 0299 DEL 22-02-2010 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE GONZALEZ CLAROS YISELA

CC# 28551431

A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS QUE HUBIERE Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-03-2010 Radicación: 2010-350-6-4261

Doc: ESCRITURA 0299 DEL 22-02-2010 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE GONZALEZ CLAROS YISELA

CC# 28551431 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 05-03-2010 Radicación: 2010-350-6-4262

Doc: ESCRITURA 0429 DEL 03-03-2010 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA NUMERO 299 DEL 22-02-2010 EN CUANTO A LINDERAR EL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO DE VENTA E HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190910843223384747

Nro Matrícula: 350-79647

Página 6

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 09:22:14 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO Realtech

TURNO: 2019-350-1-97577

FECHA: 10-09-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.

Conste por medio del presente documento que entre los suscritos YISELA GONZALEZ CLAROS, mujer mayor de edad, vecina y domiciliada en Ibagué, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.551.431 de Ibagué, quien para efectos del presente documento se denominará la promitente vendedora, y LUIS ALFONSO LOPEZ BERNAL, varón mayor de edad, vecino y domiciliado en Ibagué, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.234.991 de Ibagué, y LUZ MARINA ROJAS, mujer mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, titular de la cédula de ciudadanía número 65.736.021 de Ibagué, quienes para efectos del presente documento se denominarán los promitentes compradores, hemos celebrado contrato de COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE el que se regirá por medio de las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- YISELA GONZALEZ CLAROS, en condición de propietaria sede en venta y para el patrimonio de los señores LUIS ALFONSO LOPEZ BERNAL Y LUZ MARINA ROJAS, el bien inmueble alindado de la siguiente forma: \$\$\$ Consta de un área de 72 mts cuadrados, casa de habitación que consta de SALA, COMEDOR, DOS ALCOBAS, BAÑO, ALBERCA, LAVADERO,, CON SERVICIOS DE AGUA, LUZ ALCANTARILLADO Y GAS, demás dependencias y anexidades. CASA LOTE distinguida con el N° 17, de la manzana 39, de la ciudadela Simón Bolívar, segunda Etapa de la ciudad de Ibagué Departamento del Tolima, inmueble debidamente descrito y alindado en la escritura 429 del 3 de Marzo de 2010 y la 299 de fecha 22 de febrero de 2010, de la notaria 3ra de Ibagué, igualmente identificado con la ficha catastral N° 01 - 09 -0673 - 0017 - 000, Y CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 350 - 79647 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS DE IBAGUÉ.- Y comprendido dentro de los siguientes linderos : POR EL Norte, en longitud de 12 mts, con el lote 18; POR EL SUR , en longitud de 12 mts, con el lote 10, Por el ORIENTE en longitud de 6 mts, con el lote 8, y por el OCCIDENTE, en longitud de 6 mts, con vía peatonal y encierra \$\$\$.- SEGUNDA: El inmueble que se compromete vender se deja constancia que sobre el pesa una Hipoteca de \$11.000.000, oo aproximadamente al BANCO AGRARIO DE IBAGUÉ, el cual la promitente vendedora se compromete a cancelar la totalidad de la Hipoteca, en el término de dos días a partir de la fecha de éste contrato, comprometiéndose igualmente a hacer entrega del recibo de pago en donde conste el pago de la obligación a dicha entidad financiera. TERCERA. Igualmente se deja constancia que el inmueble prometido vender es el producto de un auxilio para vivienda y por lo mismo esta sometido a normas especiales como la que no se puede vender o disponer dentro de los cinco años siguientes a la adquisición y en consecuencia la promitente vendedora se compromete a realizar o suscribir la escritura publica ante la notaria tercera del Circulo de Ibagué el día 2 de septiembre de 2015 a la hora de las 3 p.m. y en donde igualmente el promitente comprador se compromete a darle el excedente del valor o precio de la venta es decir UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 1.500.000,00).- CUARTO:_ El precio de la venta de éste contrato es por VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 25.500.000,00) Moneda corriente. Que serán pagados de la siguiente forma: veinticuatro millones (\$ 24.000.000,00), a la firma de éste contrato, y el excedente o sea UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (1.500.000,00) PESOS MCTE, como se dijo anteriormente.- QUINTO.- La promitente vendedora se compromete a demás de suscribir la escritura en el tiempo o termino ya mencionado hacer todas las diligencias ante las autoridades competentes para levantar el patrimonio de familia que pesa sobre éste bien, ya que en dicho patrimonio figuran tres menores de edad que es un requisito sine quanon para la firma de la correspondiente escritura..- SEXTO CLAUSULA PENAL.- Se fija como clausula penal por el incumplimiento a las condiciones de este contrato la suma de \$6.000.000,00 que serán exigidos sin necesidad de ningún requerimiento Judicial.- SEPTIMO.- Manifiesta la promitente vendedora que ha noticiado completamente sobre el negocio a sus hijos, y estos a la vez manifiestan que no existe ningún problema ni se opondrán



más adelante cuando llegare el día de la firma de la escritura y que en caso de que ella fallezca los menores de edad, se comprometen a suscribir la escritura en la forma y términos legales.-
 OCTAVA.- La promitente vendedora se compromete a hacer entrega real y material del bien inmueble antes descrito en el termino de dos meses, es decir el día 15 de noviembre de 2010, y manifiesta igualmente que en caso de demora pagará el canon de arrendamiento de \$250.000,00 pesos por mes, y en caso de poder desocupar antes de ése plazo procederá a entregárselo al comprador.- NOVENO DE LOS GASTOS.- Los gastos notariales que se generen correrán por cuenta de la promitente vendedora, y los gastos de Registro corresponderán a los promitentes compradores.- DECIMA.- La promitente vendedora que la entrega real y material del bien inmueble prometido compra vender se encuentra a paz y salvo con los impuestos predial y complementario, servicios públicos como energía, agua, y gas, Y QUE NO POSEE NINGUN OTRO gravamen o limitación al dominio. No siendo otro el objeto del presente documento, se firma por quienes hacen parte del mismo ante testigos hábiles, el cual es objeto de autenticación ante notario a los nueve (9), días del mes de Septiembre de dos mil diez (2.010).-

Yisela Gonzalez Claros
 YISELA GONZALEZ CLAROS

c.c. 28.551.431 de Ibagué

VENDEDORA.

Luis Alfonso Lopez Bernal
 LUIS ALFONSO LOPEZ BERNAL

c.c. 14.234.991 de Ibagué

COMPRADORA

Luz Marina Rojas
 LUZ MARINA ROJAS

C.C. 65.736.021 DE IBAGUÉ

Comprador.-

ROBERTO SOTO PEREZ

C.C.5.956.412 DE Mariquita.

Testigo.

SAMUEL CASTRO BARRETO

C.C. 19.051.235 Bogotá

Testigo.

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ (REPARTO)
E. S. D.

REF: Proceso Verbal – Mutuo Disenso Tácito

YISELA GONZÁLEZ CLAROS, identificada con cédula de ciudadanía No. 28.551.431 de Ibagué - Tolima, domiciliado en la misma ciudad, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiere, al abogado **LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS** identificado con cedula de ciudadanía No. 1110556143 de Ibagué y portador de la tarjeta profesional 303.061 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre inicie y lleve hasta su terminación **PROCESO VERBAL – MUTUO DISENSO TÁCITO**, con la finalidad de que se declare el Mutuo Disenso Tácito entre la señora **YISELA GONZÁLEZ CLAROS** y los señores **LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL** y **LUZ MARINA ROJAS** frente al Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 9 de septiembre de 2010 y como consecuencia de lo anterior, se ordene la Terminación del mencionado Contrato de Promesa de Compraventa, como resultado del Mutuo Disenso Tácito, con las respectivas Restituciones Mutuas que genera esta figura jurídica.

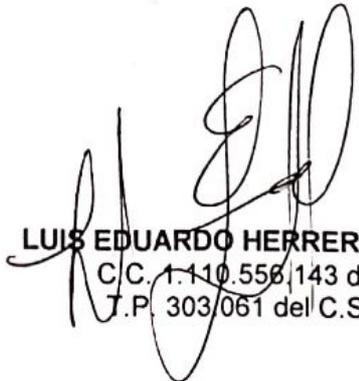
Mi apoderado queda facultado para: Conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir, renunciar y, demás facultades que establece el artículo 77 del Código General del Proceso.

Solicito respetuosamente señor Juez, reconocerle personería adjetiva al abogado **LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS**

Atentamente,

Yisela Gonzalez Claros
YISELA GONZÁLEZ CALROS.
C.C. No. 28.551.431 de Ibagué.

Acepto poder,


LUIS EDUARDO HERRERA CÁRDENAS.
C.C. 1.110.556.143 de Ibagué.
T.P. 303/061 del C.S. de la J.

EN LA NOTARÍA SÉPTIMA DEL
CÍRCULO DE IBAGUÉ - TOLIMA
LIDA JAZMIN REVER LEAL

PRESENTACIÓN PERSONAL
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

**EN LA NOTARÍA SÉPTIMA DEL
CÍRCULO DE IBAGUÉ - TOLIMA**

Se presentó documento escrito por
GONZALEZ CLAROS YISELA
con C.C. 28551431
con destino a JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ
(REPARTO) En constancia firma y autorizó el
tratamiento de sus datos personales al ser verificada
su identidad cotejando sus huellas digitales y datos
biográficos contra la base de datos de la Registraduría
Nacional del Estado Civil.
Ibagué, 2019-09-05 16:37:43

X Yisela Gonzalez Claros
El declarante

LUZ MARINA CRUZ CASALLAS
NOTARIA 7° (E) DEL CÍRCULO DE IBAGUÉ - TOLIMA
11386 del 04 de septiembre del 2019

Cod.: 4ng45
www.notariadigital.com



Indice Derecho

[Handwritten signature]



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

7280-358083-68868-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que GONZALEZ CLAROS YISELA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 28551431 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO: 73-TOLIMA

MATRÍCULA: 350-79647

MUNICIPIO: 1-IBAGUÉ

ÁREA TERRENO: 0 Ha 72.00m²

NÚMERO PREDIAL: 01-09-00-00-0673-0017-0-00-00-0000

ÁREA CONSTRUIDA: 69.0 m²

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-09-0673-0017-000

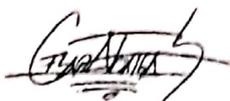
AVALÚO: \$ 30.271.000

DIRECCIÓN: Mz 39 Cs Ló 17 CIUDELA BOLIVAR 2

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000028551431	GONZALEZ CLAROS YISELA

El presente certificado se expide para JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL a los 21 días de octubre de 2019



CÉSAR AUGUSTO BÓRIGA SÁNCHEZ
Jefe Oficina de Tercer y Cuarto de Información

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios del departamento de Antioquia y el Área Metropolitana de Centro Occidente.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.

Señores
JUZGADO 11º CIVIL MUNICIPAL
JUZGADO 4º PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
IBAGUE
E.S.D.

j11cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co
asesoriasjuridicashc@gmail.com
luzangi87@yahoo.com

RADICACION: 73001418900420190094400
REFERENCIA: CONTESTACION DE LA DEMANDA
PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: YISELA GONZALEZ CLARO
DEMANDADOS: LUIS ALFONSO LOPEZ BERNAL
LUZ MARINA ROJAS

MIGUEL ALEJANDRO BIGNOTTE FERNANDEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando a nombre y en representación de los señores **LUIS ALFONSO LOPEZ BERNAL**, quien se identifica con la C.C. No. 14.234.991 y **LUZ MARINA ROJAS**, quien se identifica con la C.C. No. 65.736.021 mayores de edad, por medio del presente escrito me permito formular ante su Despacho la presente **CONTESTACION DE LA DEMANDA**, interpuesta por la señora Yisela González Claro quien se identifica con la C.C. No. 28.551.431 de Ibagué, por lo cual expongo lo siguiente:

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

1. Es cierto.
2. Es cierto.
3. Es cierto.
4. Es cierto.
5. Este hecho no me consta, por lo tanto, deberá ser demostrado con lo plasmado en el contrato de promesa de compraventa objeto de examen en el presente proceso.
6. Este hecho no me consta, por lo tanto, deberá ser demostrado con lo plasmado en el contrato de promesa de compraventa objeto de examen en el presente proceso.
7. Es cierto.
8. Este hecho no me consta, por lo tanto, deberá ser demostrado durante la práctica de pruebas (verifica la fecha de entrega).
9. Este hecho no me consta, por lo tanto el nacimiento de la señorita Luisa Alejandra Herrera González deberá ser demostrado mediante el medio probatorio idóneo; el resto de lo descrito en el hecho noveno de la demanda, no es una fijación fáctica, sino una consideración jurídica que por demás ya fue examinada ante el Juzgado 9º Civil Municipal de Ibagué, dentro del proceso radicado al número 73001402200920150022000, donde por esta razón se pretendió la nulidad del contrato, sin embargo, mediante la sentencia que resolvió la Litis a favor de los demandados Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, este argumento fue desestimado, en tal sentido también se pronunció el Tribunal Superior de Ibagué mediante Sentencia de segunda instancia de 11 de julio de 2017, emitida dentro del proceso de Acción de Tutela radicado al número 73001310300420170011801, donde quedó más que claro no solo que el contrato de promesa de compraventa que hoy se disputa era plenamente válido y que no podía ser demandado por nulidad absoluta ni

relativa alguna sino que, con el mismo tampoco se quebrantaba el núcleo esencial de ningún derecho de la menor Luisa Alejandra Herrera González, algo que la demandante conoce hasta la saciedad, por haber tenido una participación activa en ambos procesos, por demás las pretensiones del proceso son de mutuo disenso tácito, lo que significa que para que esta institución proceda, el contrato tiene que ser perfecto. En todo caso la señora Yisela González Claro fue advertida que la cancelación del gravamen de "patrimonio de familia inembargable" era perfectamente viable en atención a lo normado por los Arts. 29 y 23 de la Ley 70 de 1931, en relación con la Ley 495 de 1999.

- 10.** Este hecho no es cierto por las siguientes razones: 1) los demandados, señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, si asistieron a suscribir el contrato de compraventa a la notaría acordada y en la fecha y hora plasmada por las partes en el contrato de promesa de compraventa, lo que no hicieron fue solicitarle a la notaría una constancia de que comparecieron a la fecha y hora prometida (cosa esta que tampoco solicitó la demandante, señora Yisela González Claro, quién si no asistió a la notaría sin dar explicaciones algunas); 2) Los demandados, señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, siempre estuvieron prestos a pagar el saldo del precio a la demandante, señora Yisela González Claro, siempre y cuando ella cumpliera con su obligación de cancelar el gravamen de "patrimonio de familia inembargable" que pesa sobre el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, acto jurídico éste, que hasta la fecha, la demandante no ha demostrado que llevó a cabo.
- 11.** Es cierto. Este hecho debe ser fijado como cierto toda vez que es una confesión de la parte demandante.
- 12.** Este hecho no es cierto, toda vez que las obligaciones que le quedaban por cumplir a los demandados señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, quedaban condicionadas a que la demandante, señora Yisela González Claro, cumpliera con su obligación de cancelar el gravamen de "patrimonio de familia inembargable" que pesa sobre el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, actuación que ni siquiera intentó, lo cual queda en evidencia toda vez que en ninguno de los procesos aportó como prueba providencia judicial alguna donde el órgano jurisdiccional le hubiera denegado una petición de levantamiento del gravamen de "patrimonio de familia inembargable".
- 13.** No es cierto, en tanto si no se han surtido los efectos propios del contrato de promesa de compraventa suscrito por la señora Yisela González Claro en su condición de promitente vendedora y los señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas en su condición de promitentes compradores, ha sido única y exclusivamente porque la señora Yisela González Claro jamás se dignó a cancelar el gravamen de "patrimonio de familia inembargable" que pesa sobre el inmueble. De esta manera, sobra decir que los señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas siempre estuvieron prestos a pagar el saldo del precio que a todas luces es una suma írrita en relación con lo que ya pagaron.
- 14.** Es cierto y todas las pretensiones que mediante demanda el señor Luis Eduardo Herrera Lamprea trató de derivar sobre los hoy también demandados, señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, fueron denegadas por el Juzgado 9º Civil Municipal de Ibagué, dentro del proceso radicado al número 73001402200920150022000, razón por la cual este hecho no solo queda fijado por la confesión, sino que queda excluido del debate jurídico y probatorio por haber quedado bajo el manto de la cosa juzgada material.
- 15.** Este hecho es cierto y así debe quedar fijado como confesión de ambas partes.
- 16.** Este hecho no es cierto y evidentemente no es un hecho o descripción fáctica como tal, es una alegación o consideración del demandante, fuera de todo contexto.

A LAS PRETENSIONES

A la primera: Me opongo en tanto en el caso presente no se dan los elementos del mutuo disenso tácito toda vez que la única parte incumplida ha sido la parte demandante y promitente vendedora.

A la segunda: Me opongo en tanto al no existir los elementos del mutuo disenso tácito, no se puede ordenar la terminación del contrato.

A la tercera: Me opongo en tanto al no existir los elementos del mutuo disenso tácito, no se pueden hacer restituciones mutuas.

A la cuarta: Me opongo en tanto al no existir los elementos del mutuo disenso tácito, no se pueden hacer restituciones mutuas.

A la quinta: me opongo, en tanto el Tribunal Superior de Ibagué, mediante sentencia de Acción de Tutela, de 11 de julio de 2017, dentro del proceso radicado al 73001310300420170011801, determinó que, con el contrato de promesa de compraventa, no se vulneraban los derechos de la menor Luisa Alejandra Herrera González, razón por la cual el contrato era perfecto.

EXCEPCIONES DE FONDO

1. Prescripción y caducidad.

La Sección Segunda del Consejo de Estado mediante la Sentencia 08001233100020100034001 (11752012), Oct. 13/16, aclaró la diferencia entre caducidad y prescripción al establecer que la *Caducidad Constituye el fenómeno jurídico procesal por medio del cual se limita en el tiempo el derecho que tiene toda persona de acceder a la jurisdicción con el fin de hacer efectivos o buscar la protección de sus derechos, lo que implica para quien pretenda demandar la obligación de hacerlo dentro del plazo fijado por la ley. (...) Por lo que no actuar dentro de este lapso le acarrea la pérdida de la posibilidad de accionar ante la jurisdicción. En tal virtud, la caducidad ocurre por la inactividad de quien tiene el deber de demandar dentro del término legal señalado para hacerlo. (...) Según la jurisprudencia precedente, se impone al interesado la obligación de emplearla oportunamente, so pena de que las situaciones adquieran firmeza y que se extinga la jurisdicción del juez de lo contencioso administrativo para estudiarlas. Ello justificado en la necesidad de obtener seguridad jurídica. (...)*; a su vez estableció sobre la Prescripción (...) *Esta figura jurídica hace alusión directa a la pretensión, esto es al derecho y constituye el término específico para adquirirlo o extinguirlo. (...) Ello significa que es el fenómeno mediante el cual el ejercicio de un derecho se adquiere o se extingue con el solo transcurso del tiempo, de acuerdo con las condiciones descritas en las disposiciones que para cada situación se dicten, bien sea en materia adquisitiva o extintiva (...).*

El Art. 94. Del C.G.P. Ley 1564 de 2012 (y en el mismo sentido el Art. 90 del derogado C.P.C.) establece: "La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado.

La parte demandante en el ordinal 15º de los hechos de la demanda confesó que la entrega del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa en estudio, se produjo el 04 de octubre de 2010; en tal sentido, la parte demandante interpuso la demanda el 20 de noviembre de 2019 y en esa fecha quedó interrumpido el termino de prescripción de diez años para que operara el fenómeno de la prescripción extintiva sobre los derechos que pudiera detentar la demandante Yisela González Claro, posteriormente la parte activa realizó varias gestiones para notificar el Auto admisorio de la demanda, gestión que realizó al margen de la Ley; el 23 de abril de 2021, la parte demandada se personó dentro de la actuaciones interponiendo una solicitud de nulidad, y en esa fecha se entendió que la parte

demandada quedó notificada por conducta concluyente según lo establecido en el Párrafo 3º del Art. 301 del C.G.P. que establece: *“Cuando se decrete la nulidad por indebida notificación de una providencia, ésta se entenderá surtida por conducta concluyente el día en que se solicitó la nulidad, pero los términos de ejecutoria o traslado, según fuere el caso, solo empezarán a correr a partir del día siguiente al de la ejecutoria del auto que la decretó o de la notificación del auto de obediencia a lo resuelto por el superior”*; como es evidente entre el 20 de noviembre de 2019 y 23 de abril de 2021 transcurrieron un año, cinco meses y tres días desde la interposición de la demanda hasta la notificación del auto admisorio de la misma, razón por la cual el término de prescripción que había quedado interrumpido con la presentación de la demanda no surtió los efectos normados por el Art. 94. Del C.G.P. Ley 1564 de 2012 por lo cual el término de prescripción continuó corriendo y el mismo debe computarse desde el 04 de octubre de 2010 hasta el 23 de abril de 2021 habiendo transcurrido diez años, seis meses y diecinueve días, por ende en cabeza de la parte demandante ha operado la prescripción extintiva y debe considerarse que el límite de tiempo que tenía la señora Yisela González Claro para acceder a la jurisdicción con el fin de hacer efectivos o buscar la protección de sus derechos quedó extinto, por lo cual deberá decretarse la caducidad de la acción interpuesta.

En la misma línea de análisis, el Art. 1º de la Ley 791 de 2002 estableció: *“Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas”* y el Art. 2º de la Ley 791 de 2002 normó: *Agréguense un inciso segundo al artículo 2513 del Código Civil, del siguiente tenor: “La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella”*.

Por la anterior razón en cabeza de los demandados, señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, ha operado el fenómeno de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, toda vez que al haber prescrito el derecho de la demandante y por ende caducado su derecho a ejercer cualquier acción frente a los demandados, debe entenderse que los señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, -a pesar de no ser necesario exhibir título alguno de posesión-, quedan amparados en el contrato de promesa de compraventa que suscribieron con la demandante y en la entrega material del inmueble que sin apremio alguno le hiciera la demandante el 04 de octubre de 2010, de la cual se desprende una posesión ininterrumpida hasta la fecha; aunque la norma presume la buena fe, lo cierto es que la posesión de los demandados ha sido justamente de buena fe, porque han pagado casi la totalidad del precio del inmueble y si no han pagado el saldo ha sido por las razones que se explican en la excepción de “Improcedencia del mutuo disenso tácito” impetrada en este mismo escrito; los demandados son parte de un contrato de promesa de compraventa, por lo cual poseen un título que evidencia su posesión sobre el inmueble a título de dueños y no como meros tenedores, además de haber realizado mejoras al inmueble, haberlo explotado como bien confiesa la parte demandante, haberlo poseído sin violencia, sin interrupción, sin clandestinidad y por demás haberlo defendido con éxito en dos procesos judiciales contra la promitente vendedora y su esposo, por lo cual en cabeza de los demandados y a su favor opera la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble en disputa.

2. Inexistencia de los elementos esenciales del mutuo disenso tácito.

La institución del Mutuo Disenso, ha sido fundada como una forma de extinguir las obligaciones que nacen de un negocio jurídico bilateral ya sea de manera expresa o de forma tácita; de esta manera afirma Canosa (1995) que el mutuo disenso puede definirse como “la facultad que tienen las partes, establecida en la autonomía de la voluntad, de hacer cesar los efectos o, en general, dar por extinguido un contrato” (p. 91). Por su parte, Ortiz (2013) lo define como una “Convención entre las partes interesadas para poner fin al negocio que no se ha ejecutado. Puede ser expreso o tácito” (p. 150); el caso en *litis* se refiere a la expresión tácita del disenso, por ende, lo que debe demostrarse es que las partes contractuales han llevado a cabo supuestos fácticos mutuos, simultáneos y concomitantes, que han desembocado en el incumplimiento de las obligaciones de ambos contratantes involucrados y que estos incumplimientos por sobre todo, demuestran la voluntad autónoma de ambas

partes, para que el contrato objeto de este proceso, no surta los efectos legales, aunque con toda perfección haya nacido a la vida jurídica.

De esta manera, es un punto imprescindible que para que sea procedente el mutuo disenso, el contrato debe de ser "perfecto", lo que significa que no puede adolecer de irregularidad alguna, algo en lo que las partes procesales están de acuerdo, no solo porque en sus escritos no se pronuncian en este sentido, sino porque la irregularidad del contrato fue cuestionada mediante la institución de la "nulidad" ante el Juzgado 9º Civil Municipal de Ibagué, dentro del proceso radicado al número 73001402200920150022000 y este órgano jurisdiccional mediante fallo, estableció que el contrato no podía acusarse de irregularidad alguna; consecuentemente si el contrato en examen goza de plena existencia y validez jurídica, entonces cuenta con una vigencia íntegra y fuerza vinculante, lo cual implica que las partes contratantes deben cumplir las prestaciones debidas en el tiempo, modo y lugar convenidos, sin que pueda ser desconocido arbitrariamente por ninguna de las partes vinculadas. En un segundo punto para que proceda el mutuo disenso tácito debe estar presente la concomitante autonomía de la voluntad privada de los contratantes, en exclusión de los mandatos legales que pueden dar por terminados los contratos o que pueden decretar que no surtan los efectos legales las obligaciones que las partes han previsto.

Dentro de la normatividad colombiana, el mutuo disenso encuentra su regulación en el Código Civil, Art. 1º de la Ley 57 de 1887, Arts. 1602 y 1625, cuando establece: Art. 1602 *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.* y Art. 1625 *Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.* De esta manera los contratantes cuentan con la facultad para disolver un vínculo negocial y eludir la ejecución de las obligaciones siempre y cuando exista un consentimiento mutuo.

Las obligaciones que la parte demandante apunta como mutuamente incumplidas y que según ella demuestran la voluntad autónoma y concomitante de ambas partes de buscar que el contrato no siga adelante y que no surta los efectos jurídicos deseados inicialmente son las siguientes: **1)** Según el hecho 10º de la demanda, los demandados señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas **"...no suscribieron el contrato prometido...";** **2)** Según el hecho 10º de la demanda, los demandados señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas **"...no entregaron a la demandante el saldo restante para completar el saldo restante para completar el valor total del precio acordado, es decir la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS...";** **3)** Según el hecho 10º de la demanda, los demandados señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas **"...no acudieron a la Notaría 3ª del Circulo de Ibagué para suscribir el contrato de compraventa..."** y **4)** Según el hecho 12º de la demanda, la demandante, señora Yisela González Claro confiesa que: **"...incumplió su obligación de levantamiento del patrimonio de familia inembargable..."** (todo lo resaltado en negritas es copiado textualmente de la demanda) y sobre la base de estos supuestos incumplimientos es que la parte demandante pretende que el órgano jurisdiccional declare el mutuo disenso tácito del contrato.

En este punto cabe resaltar que la parte demandante expuso el orden de las supuestas obligaciones incumplidas de manera inversa toda vez que, para que los demandados señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas pudieran haber acudido a la Notaría 3ª del Circulo de Ibagué para suscribir el contrato de compraventa y haber pagado el saldo restante del precio acordado, primero la demandante, señora Yisela González Claro debió haber cancelado el patrimonio de familia inembargable que pesa sobre el inmueble, por ser además el orden que las partes contractuales le dieron al negocio.

El contrato en examen es un contrato de Promesa de Compraventa y por ende una de sus características es la bilateralidad, razón por la cual de este tipo de contrato se desprenden obligaciones "bilaterales puras" y "bilaterales sinalagmáticas" y para el caso concreto las partes pactaron también "obligaciones unilaterales" y "obligaciones condicionadas", por ende, para que proceda el mutuo disenso contractual o *contrarius consensus*, ambas partes deben haber incumplido no solo las obligaciones bilaterales, sino aquellas que tengan la condición de sinalagmáticas o aquellas que condicionen el cumplimiento de otras, pero debieron

incumplirlas con consentimiento mutuo de tal forma que estos consentimientos evidencian de ambas partes su desinterés por seguir adelante con el contrato.

Hay "obligación bilateral" cuando las dos partes tienen, cada una, un deber de prestación respecto de la otra de tal manera que cada una es deudora de una prestación y acreedora de otra de forma correlativa de prestación y será bilateral perfecta cuando una prestación debida por una parte es causa de otra obligación de su contraparte, como sucede en el contrato objeto del proceso en que el pago del anticipo fue contraprestación de la entrega material del inmueble (ambas obligaciones cumplidas, por cierto).

Dentro del contrato de promesa objetado, las partes también convinieron "obligaciones sinalagmáticas", que no son más que obligaciones bilaterales perfectas que además de la reciprocidad, constan de una *interdependencia*, por lo cual para que se cumplan necesitan del cumplimiento *concomitante* de ambas partes (como sucede con la obligación de asistir las partes a la notaría el mismo día a la misma hora, supuestamente incumplidas por ambas partes según la teoría de la parte demandante). y como es costumbre en este tipo de contratos cuando existen gravámenes que pesan sobre el inmueble, las partes acuerdan el cumplimiento de "obligaciones unilaterales" a cargo de la parte promitente vendedora de liberar al inmueble de dichas cargas, de tal forma que se pueda materializar la futura perfección del contrato de compraventa y por ende la tradición del bien, en este caso la promitente vendedora detentó las obligaciones unilaterales de cancelar la hipoteca que pesaba sobre el bien y la de cancelar el patrimonio de familia inembargable que pesa sobre el inmueble, allanándose la demandante a cumplir la primera, más no así la segunda. Recordemos que una "obligación unilateral" es aquella en la que una de las partes queda forzada a realizar una prestación mientras que la otra no está obligada a realizar contraprestación alguna y es justamente de esta manera en el caso debatido, porque en ninguna de las cláusulas del contrato de promesa en examen se aprecia que por el cumplimiento de estas obligaciones por parte de la promitente vendedora, nazcan para la promitente compradora débitos y responsabilidades de obligación alguna.

Siguiendo la línea de análisis del párrafo precedente entonces, si lo que se incumplió por la parte demandante es una obligación unilateral, aunque esta obligación se encuentre contenida dentro de un contrato bilateral, la parte demandante no puede alegar este incumplimiento como sustento del mutuo disenso tácito por dos razones: primero porque el mutuo disenso se basa en el incumplimiento de obligaciones bilaterales y segundo porque el demandante no puede alegar su propia culpa para a través de las pretensiones de la demanda, derivar un efecto jurídico en su beneficio y a cargo de la parte pasiva, lo cual queda establecido por el principio general del derecho *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, latinajo este que significa: "nadie puede alegar a su favor su propia torpeza o culpa", sobre todo porque este principio es la antítesis de la *bona fides* (buena fe), de esta manera los efectos procesales de este principio general consisten en que ningún órgano jurisdiccional debe aceptar las pretensiones de una demanda cuando la parte activa pretenda ser escuchada y para ese propósito alegue a su favor su propia torpeza, por estar sustentadas sus pretensiones justamente en hechos que solo conducen a demostrar su deslealtad, dolo o culpa y de esta manera atenta contra la ley y las buenas costumbres que deben ser observadas en el tráfico jurídico, toda vez que conlleva a que quien ha actuado de manera correcta, sea quien deba soportar las consecuencias jurídicas de la omisión u acción de su contraparte. En tal sentido la Sentencia T-122/17 nos aclara "*Una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma. Este principio no tiene una formulación explícita en el ordenamiento jurídico. No obstante lo anterior, la Corte Constitucional ha hecho alusión a su naturaleza de regla general del derecho, al derivarse de la aplicación de la analogía iuris. Por ello, cuando el juez aplica dicha regla, se ha señalado que el mismo no hace otra cosa que actuar con fundamento en la legislación*".

Como se ha descrito *vide supra*, existe en el contrato una obligación que además de ser unilateral, condiciona el cumplimiento de otras obligaciones, las "obligaciones condicionales" son aquellas que cuya eficacia depende de la realización de una condición, entendida como

un evento o contingencia futura e incierta, de esta manera, la eficacia de la relación jurídica surtirá efectos dependiendo si se produce la condición o no, lo cual dará al traste con el nacimiento o la cesación de los efectos jurídicos de otras obligaciones; en resumen "*consiste en someter a la contingencia de un hecho la existencia o la desaparición de los efectos de un negocio*". Como ya se explicó, en el contrato que se examina, existe una obligación unilateral a cargo de la promitente vendedora, hoy demandante, la señora Yisela González Claro, que consistió en la cancelación del patrimonio de familia inembargable que pesa sobre el inmueble objeto del contrato de promesa; esta obligación condicionó el cumplimiento de obligaciones posteriores, como fueron la de ambas partes asistir a la notaría para perfeccionar el contrato de compraventa mediante escritura pública (algo que ningún notario haría mientras no fuera cancelado el patrimonio de familia inembargable, porque con toda evidencia sería un contrato irregular e inexistente por nulidad, al estar el bien fuera del comercio) y condicionó además el pago del saldo, el cual se entregaría al momento de suscribir la escritura pública, lo cual impide que estas obligaciones -atribuibles en un caso a ambas partes y en otro caso solo a la parte demandada y promitente compradora-, hayan nacido aun a la vida jurídica y por ende puedan ser el sustento del ejercicio de la presente acción contenciosa.

De esta manera para que se pueda afirmar la existencia de un mutuo disenso, deben estar presentes las siguientes características esenciales del mutuo distracto contractual:

A) Que el negocio jurídico sea perfecto.

En el negocio jurídico deben estar presentes todos sus elementos esenciales y naturales; los esenciales son los propios del negocio jurídico en particular, para el caso presente el precio y el bien inmueble prometido en venta y también los comunes a todo negocio, como lo es la declaración de voluntad (capacidad del sujeto, ser emitida sin vicios), el objeto, la causa y la forma, además de no adolecer de irregularidad alguna y como demuestran las pruebas aportadas, la naturaleza del proceso y la confesión de la parte demandante, el contrato es perfecto.

B) Declaración de la voluntad.

Los actos omisivos o negligentes de los contratantes respecto de las prestaciones a su cargo, deben ser de tal envergadura que conduzcan al órgano jurisdiccional a determinar que de la intención de las partes, razonablemente se deriva la voluntad tácita e inequívoca de no proseguir con el contrato previo y su intención conjunta de extinguir el vínculo negocial. Hasta la interposición de la demanda esa intención solo se puede demostrar inequívocamente de la parte demandante señora Yisela González Claro cuando en el ordinal 12º de los hechos de la demanda, confiesa que: "***...incumplió su obligación de levantamiento del patrimonio de familia inembargable...***", la parte demandada integrada por los señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas niega haber incumplido obligación alguna y siempre fue su deseo llevar a feliz término el negocio, de la forma que fue pactado y si no lo hicieron fue justamente por el incumplimiento de la demandante.

B) Concomitancia de los incumplimientos.

Se debe determinar que el incumplimiento de ambas partes contratantes, sea o no concurrente, deban o no cumplirse las obligaciones de manera simultánea, sean o no ejecutables las obligaciones en épocas diferentes, se presenten conjuntamente en una misma relación contractual y que las partes a pesar de haber estado obligadas y en capacidad de cumplir unas obligaciones específicas, no se hayan allanado al cumplimiento independientemente si las obligaciones debieron ser cumplidas de manera simultánea o concomitante; como se puede apreciar en el caso en examen, los demandados no estaban en capacidad de acudir a la Notaría 3ª del Circulo de Ibagué para suscribir la escritura pública del contrato de compraventa de bien inmueble, si la demandante no cumplía con su obligación unilateral de cancelar el patrimonio de familia inembargable que pesa sobre el inmueble, para que el bien raíz regresara al comercio y así fuera posible perfeccionar el contrato de compraventa: por otra parte, estando condicionado también el pago del saldo del precio al levantamiento del patrimonio de familia inembargable, para los señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, aún no había nacido la obligación de realizar tal pago.

C) Respeto de la necesidad de ser declarada judicialmente.

Por principio general, en los contratos bilaterales el incumplimiento debe ser declarado judicialmente, por ende, existe la necesidad de acudir ante el órgano jurisdiccional para agotar los mecanismos procesales para que sea declarado el incumplimiento mutuo.

D) Pretensiones alternativas:

Quien acude ante el órgano jurisdiccional solicitando la disolución del contrato también está facultado para solicitar ya sea su cumplimiento o su resolución.

Concluyendo el análisis de estas características, está claro que no están presentes las dos primeras, razones por la cual las pretensiones de la demanda deben ser desestimadas por causa de esta excepción propuesta, esencialmente porque la demandante únicamente está alegando su propia culpa contra los demandados y eso no puede darle piso jurídico, sobre todo si se entiende que el incumplimiento de la parte demandante está sustentado en una cláusula contractual que actúa como condición suspensiva y las condiciones de este tipo consolidan al negocio jurídico en vez de destruir su vigor, así, mientras no acaezca la condición, la parte demandada no solo no deberá cumplir con sus obligaciones invocadas por la demandante, sino que ni estará en condiciones de hacerlo, ni habrán nacido aun para ella ni el débito ni la responsabilidad como elementos esenciales de la obligación, por ende el negocio perdura, porque no hay voluntad tacita de los demandados para incumplir o resolverlo, sino para perfeccionar la compraventa, existiendo en este caso un solo contratante incumplido.

3. Improcedencia de la acción de nulidad.

A pesar que el Art. 1742 del C.C. establece que: "*La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato (...)*", el contrato de promesa de compraventa en estudio, ya fue sometido para esta valoración ante el Juzgado 9º Civil Municipal de Ibagué, dentro del proceso radicado al número 73001402200920150022000, donde por esta razón se pretendió la nulidad del contrato, sin embargo, mediante la sentencia que resolvió la Litis a favor de los demandados Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, este argumento fue desestimado, declarándose por el órgano jurisdiccional que el aludido contrato no adolecía de irregularidad alguna y que por ende era perfecto, a pesar de nacimiento de la menor Luisa Alejandra Herrera González con posterioridad a la perfección del contrato por las partes hoy en *litis*.

4. Buena fe.

En el caso presente Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, suscribieron el contrato con honestidad y lealtad hacia la señora Yisela González Claros con quien siempre estuvieron estados dispuestos a cumplir con lo que se han obligado y también han confiado en que ella cumpla con la palabra empeñada, sobre todo porque el contrato no resulta ruinoso para la promitente vendedora en tanto ya ha tenido un beneficio mediante el cual se ha respetando, leal y honestamente sus intereses.

5. Excepción genérica.

En atención a lo establecido en el Art. 282 del C.G.P. esta parte le solicita a la judicatura que en caso de que halle probados hechos que constituyan una excepción, consecuentemente la reconozca oficiosamente en la sentencia.

JURAMENTO ESTIMATORIO

El presente caso no precisa de juramento estimatorio, en tanto ninguna pretensión de la demanda desarrolló este punto.

DERECHO DE RETENCION

En atención a que en caso tal, el órgano jurisdiccional no acogiese ninguna de las excepciones de fondo y concediese las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta que deben hacerse restituciones mutuas y por ende a la parte demandada se le deberá restituir lo entregado a la parte demandante en calidad de precio, se solicita del despacho que le permita a los señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, retener el bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, así como todos su frutos, hasta tanto se compruebe a satisfacción el pago previo de todos los reembolsos, perjuicios, capital, intereses, mejoras e indemnizaciones, así como cualquier suma que se le deba indexada a la parte pasiva.

PETICIONES

- 1.** Del despacho intereso que no acoja ninguna de las pretensiones de la demanda y que acoja todas y cada una de las excepciones de fondo propuestas.
- 2.** Que en caso tal que se decrete el mutuo disenso tácito del contrato y por ende las restituciones mutuas, que se disponga por el despacho que la entrega del bien se realice cuando la señora Yisela González Claros se allane a cumplir con la restitución integra de las sumas debidas.
- 3.** Que consecuentemente se autorice que los señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, puedan ejercer el derecho de retención sobre el inmueble.
- 4.** Que en caso tal que se decrete el mutuo disenso tácito del contrato y por ende las restituciones mutuas, que se disponga por el despacho que la suma de dinero que deba restituírsele a los señores Luis Alfonso López Bernal y Luz Marina Rojas, se haga de manera indexada.
- 5.** Que, de ser el caso, se cite a una diligencia de conciliación para llegar a un acuerdo de pago.

PRUEBAS

Ruego tener como prueba las siguientes:

I. Documentales:

- 1.** Certificado de Libertad y tradición del inmueble identificado con la Matricula inmobiliaria 350-79647 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué, el cual de todas maneras ya obra dentro del proceso.
- 2.** Copia de la Escritura Pública 0299 de 22 de febrero de 2010 de la Notaría 3ª del Círculo de Ibagué.
- 3.** Copia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes (ya obra en el proceso).
- 4.** Sentencia segunda instancia de 11 de julio de 2017, emitida por el Tribunal Superior de Ibagué, dentro del proceso de Acción de Tutela radicado al número 73001310300420170011801.
- 5.** Sentencia única instancia de 31 de julio de 2017, emitida por el Juzgado 9º Civil Municipal de Ibagué, dentro del proceso de nulidad radicado al número 730014022 00920150022000.

II. Testimonios:

- 1.** Señorita Luz Ángela López, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.110.466.829 quien puede ser citada por nuestro intermedio, para que declare sobre el momento de

la perfección del contrato, la posesión del inmueble, las mejoras y mayor valor del inmueble.

Además de los temas específicos, los testigos declararán sobre cualquier otro tema de interés de la contestación.

III. Interrogatorio de parte:

Le pido fijar fecha y hora para la realización de la diligencia en que interrogaré personalmente a la señora Yisela González Claros.

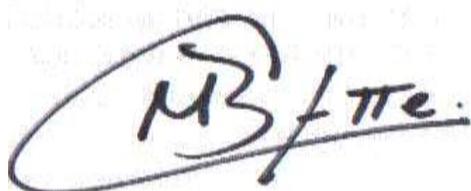
FUNDAMENTOS DE DERECHO

Arts. del 1530 al 1532, 1534, 1536, 1537, 1539 al 1541, 1544 al 1546 del C.C. sobre las obligaciones y las condiciones invocadas; Arts. 1609 y 1625 del C.C. sobre la mora y el mutuo disenso tácito en los contratos bilaterales; Arts. 1º y 2º de la Ley 791 de 2002 y Arts. 2513 del C.C. sobre La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, para invocarse tanto por vía de acción o por vía de excepción; Art. 94. Del C.G.P. Ley 1564 de 2012 sobre la caducidad de la acción.

NOTIFICACIONES

- El suscrito las recibirá en Las recibirá en la secretaría del despacho o en la Mz. G, Casa 13, Arkaniza 1, Ibagué; correo electrónico: mabf2011@yahoo.com, Whatsapp. 3008325579.
- El demandado Luis Alfonso López Bernal en la Mz. G, Casa 13, Arkaniza 1, Ibagué; correo electrónico: luzangi87@yahoo.com; Cel. 3178712861.
- La demandada Luz Marina Rojas en la Mz. G, Casa 13, Arkaniza 1, Ibagué; correo electrónico: luzangi87@yahoo.com; Cel. 3183356946
- La parte demandante en la dirección que aportó.

Del Señor Juez, atentamente,

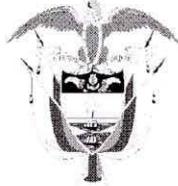
A handwritten signature in black ink, consisting of the initials 'MB' followed by a horizontal line and the letters 'TFE'.

MIGUEL ALEJANDRO BIGNOTTE FERNANDEZ

T.P. No. 154.220 del C.S. de la J.

C.E. No. 314.780 de Bogotá.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
**JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL hoy 004 TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE IBAGUÉ TOLIMA**

Ibagué Tolima, veintidós (22) de octubre de dos mil veintiuno (2.021).

RADICACIÓN: 73001-41-89-004-2019-00944-00.
PROCESO: Verbal.
DEMANDANTE: Yisela González Claros.
DEMANDADO: Luz Marina Rojas.
Luis Alfonso López Bernal.

SALA: 04 Civil.

PISO: 3 Palacio de Justicia.

Hora de Inicio: 09:00 A.M.

Hora de Finalización: 01:35 P.M.

**ACTA DE AUDIENCIA
DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO
ART. 372 - 373 DEL C.G.P**

HICIERON PRESENCIA A LA AUDIENCIA:

DEMANDANTE: YISELA GONZALEZ CLAROS C.C. No. 28.551.431 de Ibagué – Tolima.

APODERADO DEMANDANTE: LUIS EDUARDO HERRERA CARDENAS C.C. No. 1.110.556.143 De Ibagué y T.P. No. 303.081 Del C.S. de la J.

DEMANDADO: LUZ MARINA ROJAS C.C. No. 65.736.021. De Ibagué – Tolima.

DEMANDADO: LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL C.C. No. 14.234.991

APODERADO DEMANDADO: MIGUEL ALEJANDRO BIGNOTTE FERNANDEZ C.E. No. 314.780 De Bogotá Y T.P. No. 154.220. Del C.S. de la J.

TESTIGO: LUZ ANGELA LOPEZ ROJAS C.C. No. 1.110.466.829.

Siendo la hora de las 9:00 am del día 21 de octubre de 2021, el juez instala la audiencia, ordena su grabación y le dio apertura, estando presente la parte demandante, señora YISELA GONZALEZ CLAROS C.C. No. 28.551.431 de Ibagué – Tolima, con su apoderado Doctor LUIS EDUARDO HERRERA CARDENAS C.C. No. 1.110.447.239 de Ibagué y T.P. No. 303.081 Del C.S. de la J. Por la parte demandada haciendo presencia en esta audiencia, el demandado, la señora: LUZ MARINA ROJAS C.C. No. 65.736.021 de Ibagué – Tolima. El también demandado el señor LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL C.C. No. 14.234.991. Junto a su apoderado el MIGUEL ALEJANDRO BIGNOTTE FERNANDEZ C.E. No. 314.780 De Bogotá Y T.P. No. 154.220. Del C.S. de la J., Junto a su testigo LUZ ANGELA LOPEZ ROJAS C.C. No. 1.110.466.829.

ETAPA CONCILIATORIA.

Se ausculto la voluntad de las partes en aras de buscar una solución pacífica a la solución del conflicto jurídico, donde las partes manifestaron no conciliar.

ETAPA PROBATORIA

- INTERROGATORIOS (3)

YISELA GONZALEZ CLAROS C.C. No. 28.551.431 de Ibagué – Tolima.

LUZ MARINA ROJAS C.C. No. 65.736.021. De Ibagué – Tolima.

LUIS ALFONSO LÓPEZ BERNAL C.C. No. 14.234.991.

- TESTIMONIOS (1)

LUZ ANGELA LOPEZ ROJAS C.C. No. 1.110.466.829.

Agotado el debate probatorio, se continúa con los alegatos de conclusión, hicieron uso los señores apoderados de las partes.

Antes de proferirse la sentencia que en derecho corresponda se miró los alcances constitucionales de haberse respetado el debido proceso al tenor del art. 29 de la C.P., especialmente en sus componentes en el derecho de defensa y contradicción; al igual que las legitimaciones tanto por activa como por pasiva de las partes.

Dado el trámite sustancial y procesal en este proceso, desde el auto de admisión se garantizo el derecho de defensa y de contradicción, ordenándose las notificaciones debidas, las cuales alcanzaron dentro de este proceso y ejercitaron el derecho de defensa y de contradicción tanto en la contestación de la demanda, propuestas de las excepciones, la práctica de pruebas, y efectivamente se practicaron las pruebas, se escucharon los alegatos de conclusión y se hizo la correspondiente valoración jurídica probatoria.

En cuanto a las legitimaciones tanto activa como por pasiva provienen del respectivo contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes de este proceso, para proferirse la respectiva sentencia que en derecho corresponda.

El Juzgado Once Civil Municipal hoy Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple Administrando Justicia, por autoridad de la ley y en nombre de la República,

RESUELVE:

PRIMERO: Con referencia a la excepción de mérito denominada prescripción y caducidad, en la parte considerativa de esta sentencia se hizo el análisis factico y jurídico especialmente del contenido de la promesa de compraventa, concordante con los interrogatorios de parte, de donde la promesa está supeditada a unos términos, como el de respetarse los cinco (05) años que por Ley regulan para las viviendas de interés social para los alcances de irse a vender el inmueble, y que fue pactado en una de las cláusulas de esa compraventa, se tuvo en cuenta para el análisis desde la fecha de la promesa esperarse los 5 años hasta la fecha de la escrituración, toda vez que la promesa se suscribió para el 09 de septiembre de 2010, y se dejó a escrituración para el 09 de septiembre de 2015, considerándose que no alcanzaron los términos para una prosperidad de la excepciones de una prescripción o una caducidad de la excepciones respectiva.

SEGUNDO: Sobre la segunda excepción denominada Inexistencia de los elementos esenciales del mutuo disenso tácito, considero el despacho en la parte considerativa que si el mutuo disenso ha sido fundado como una forma de extinguir las obligaciones que nacen de un negocio jurídico bilateral, en donde la facultad que tienen las partes, en la autonomía de la voluntad de hacer cesar los efectos y/o en general dar por extinguido el contrato, dentro de ese análisis valorativo probatorio, según lo acordado por las partes en la promesa de compraventa y lo exteriorizado por ellos en los interrogatorios de parte que no hubo ningún acuerdo de las partes para finiquitar o extinguir esa promesa de compraventa, o hacerla cesar en sus efectos. Toda vez que las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa, les marcaba un hito obligacional a cada una de las partes, para el caso de la vendedora y para el comprador eran conscientes de que al finiquitar el contrato de promesa de compraventa tenían pleno conocimiento que sobre el inmueble pesaba una restricción de venta por tener una razón social de ser una vivienda de interés social y que tenía que esperarse los 5 años para poder vender o llevar a cabo la respectiva escritura; igualmente tenían pleno conocimiento que había una hipoteca a favor del banco agrario y a cargo de la vendedora y que estaba por pagarse; igualmente eran conscientes que el bien estaba afectado por un patrimonio de familia inembargable en razón de sus 3 hijos que se tenían para el momento de suscribir la promesa.

Las partes eran conscientes de esa realidad jurídica respecto al inmueble objeto de venta, pero esa voluntad de ellos fue la de llevar a cabo el negocio de la promesa de compraventa sobre ese inmueble, y de allí nacieron las cláusulas u obligaciones de cada una de las partes, entre otras las obligaciones de la vendedora cancelar o pagar la hipoteca; levantar el patrimonio de familia inembargable y suscribir la correspondiente escritura pública; y las de los compradores pagarla suma de \$24.000.000 a la firma de la promesa, toda vez que el precio del negocio de la compraventa se acordó en \$25.500.000, y los restantes \$1.500.000 pagaderos por el comprador el día de la escrituración. La compradora fue consiente que para el día de la firma de la promesa con los compradores ella expreso que no tenía ningún problema en levantar el patrimonio de familia inembargable, porque ya había consultado con sus hijos y que ellos ya estaban en una edad de 16, 14 y 9 años.

Por eso en sede de nulidad propuesta ante el Juzgado Noveno Civil Municipal de Ibagué de esa promesa se considera que no había lugar por cuanto el contrato estaba arreglado conforme a la Ley y especialmente conforme a la voluntad de las partes, y no se estaba infringiendo ninguna disposición legal, se iba a pagar la hipoteca, se iba a levantar el patrimonio de familia y hecho lo anterior se iba a firmar la escritura y cancelarse lo restante, por ello considero dicho despacho que el contrato era perfecto a la luz de la Ley.

Entonces la deducción valorativa probatoria es que no conduce a una prosperidad de las pretensiones de la demanda, en cuanto a un mutuo disenso tácito sino, al no cumplimiento de una obligación en especial por la parte vendedora en la promesa de compraventa, el no llevar a cabo el levantamiento de ese patrimonio de familia inembargable, razón para no poderse llevar a cabo la escrituración para la fecha acordada en septiembre de 2015, porque sin levantarse el patrimonio el notario no iba a autorizar elevar a escritura pública esa correspondiente promesa. Donde se requiere para finiquitar ese negocio o contrato de esa promesa de compraventa es que a vendedora cumpla con la obligación de levantar ese patrimonio de familia y las partes fijen la fecha para llevar a cabo la escritura pública y el día de la firma de la escritura se cancele lo restante del precio de la venta o sea el \$1.500.000, totalmente indexados a la fecha de la escrituración, toda vez que el contrato de promesa de compra venta tiene toda la legalidad a la luz de la Ley por ese acuerdo de voluntades plasmado en ese negocio y que ese acuerdo esta ceñido a la ley y no está violando disposición alguna.

Las razones para declarar la procedencia de esa excepción de mérito de la inexistencia de los elementos esenciales del mutuo disenso tácito, por encontrarse

que no se cumplió con la obligación principal por la vendedora de levantar el patrimonio de familia, dándose un incumplimiento de esa obligación y como se ha dicho que el contrato es válido a la luz de la ley, lo que se requiere es finiquitarlo con el cumplimiento especialmente de esa obligación para cumplirse con las restantes demás obligaciones, esto es la escrituración y el pago de lo que se debe por el comprador.

TERCERO: Como consecuencia de las anteriores decisiones, y estándose frente a un contrato perfecto a la luz de la Ley, que no quebrante ninguna disposición legal en ese acuerdo de voluntades, en esa promesa de compraventa, y para hacerle realidad de concretarse ese acuerdo de voluntades, a de ordenarse en esta sentencia a la parte vendedora el cumplimiento de la obligación que adquirió en la promesa de levantar el respectivo patrimonio de familia inembargable para poder llevar a cabo la correspondiente escrituración y pagarse lo restante del precio de la compra por los compradores, considerándose darle un término de 2 meses a la compradora para llevar a cabo el cumplimiento de esa obligación de levantar el patrimonio de familia y una vez levantado entre ellos se pongan de acuerdo en una fecha, hora y notaría para la respectiva firma de la escritura correspondiente y pagarse lo restante indexado por el comprador.

CUARTO: Tampoco hay lugar a la prosperidad de una prescripción adquisitiva de dominio, en cuanto que se está frente a un contrato de promesa de compraventa y está supeditado a unos términos y se está reconociendo un derecho de dominio o propiedad en cabeza de la vendedora de la señora Gisela González Claro, para los alcances de una posesión como elemento fundamental en una prescripción adquisitiva y el tiempo o términos que pueda ventilarse en una prescripción adquisitiva son términos propios de la naturaleza de ese contrato de promesa de compraventa, toda vez que tenía una razón de ser vivienda de interés social, estaba afectada por un patrimonio de familia entre otros, que fue lo que se analizó y valoro probatoriamente conforme a la misma promesa y a los mismos interrogatorios de parte.

QUINTO: En cuanto a la solicitud de las costas solicitadas por la parte demandada en este proceso y teniéndose en cuenta que no hubo la prosperidad de las pretensiones de la demanda en cuanto a los presupuestos de un mutuo disenso tácito, sino un incumplimiento a una obligación sine qua non por la vendedora de no levantar el patrimonio de familia el tiempo que tuvo de la firma de la promesa hasta el día que se iba a firmar la escritura pública, que estaba plenamente demostrado que no levanto ese patrimonio y por tanto no se podía elevar a

escritura pública esa promesa, razones para condenarse en costas a la parte demandante señora Yisela González Claros en razón de ese incumplimiento a esa obligación en suma de \$400.000 por agencias en derecho y a favor de la parte demandada y en un término de 08 días hábiles a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

SEXTO: Se notifica en estrados a las partes y a sus señores apoderados de esta sentencia fechada 21 de octubre de 2021 siendo la hora de la 01:35 p.m.

Finalizada la emisión de la sentencia como el señor apoderado de la parte demandante solicito unas aclaraciones en las cuales se le dio las aclaraciones pertinentes y conducentes manifestado en esa misma sentencia, que es lo que la Ley autoriza en sede de aclaración, para no poderse repetir lo mismo que se había dicho en la sentencia pero se hicieron las aclaraciones solicitadas, sobre el todo por que no era prospera las pretensiones de un mutuo disenso tácito, porque no se probó sus presupuestos esgrimidos por el apoderado de la parte demandante tanto en los hechos como las pretensiones de la demanda y lo que si se encontró valorativamente y probatoriamente fue un incumplimiento sine qua non de una obligación en cabeza de la vendedora que es una obligación de no haber levantado el patrimonio de familia y que sin levantarse el patrimonio de familia no podía elevarse a escritura pública y cancelarse lo restante de la compra, esas fueron las aclaraciones pertinentes solicitadas y contestadas conforme con los alcances de la sentencia.

No siendo otro el motivo de esta audiencia se por terminada a la hora de la 1:35 P.M.

El Juez,



JORGE GIRÓN DÍAZ

El secretario ad hoc,



HUMBERTO JAVIER BERMUDEZ SALAS