

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
PALMIRA VALLE DEL CAUCA**

Palmira, veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

**Sentencia Complementaria**

Rad. 76-520-31-03-002-2021-00069-01

**OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede el despacho a decidir de fondo en forma complementaria al tenor del artículo 287 de la ley 1564 de 2012 dentro de este **PROCESO declarativo de Resolución de Contrato de promesa de compraventa, por mutuo incumplimiento** promovido por la señora **ISABEL CRISTINA TORRES GAVIRIA** contra el señor **ARNOLDO ERNESTO RUALES GOMEZ** y su contrademanda de **Cumplimiento de contrato**.

**DE LOS ANTECEDENTES**

Previa revisión del infolio se tiene que por **sentencia civil No. 17 del 06 de diciembre de 2022 (vista a ítem 44)**, se decidió este proceso. Decisión que fue apelada en forma directa por la demandada, a la cual se adhirió la parte actora, siendo luego desistido tal recurso de alzada principal y con el de adhesión.

**DE LA DEMANDA PRINCIPAL Y SU REFORMA**

A ítem 1 y 20 del expediente, en resumen expresa la parte demandante que el día 26 de septiembre de 2013, ella y el señor Arnoldo Ernesto Ruales Gómez suscribieron un contrato de promesa de compraventa de vivienda urbana, sometido al régimen de propiedad horizontal, el cual versa sobre la casa No. 36 de la calle 57 No. 23-35 de

Palmira, distinguido con la M.I. **378-149069** del condominio Campestre Paraíso de las Mercedes. Que dicha venta fue estipulada en la suma de \$310.000.000, que el promitente comprador pagaría por instalamentos así: \$150.000.000 al momento de suscribir la promesa y el saldo de \$160.000.00 en día en que otorgara la escritura pública.

Agrega que el promitente comprador no cumplió con los pagos en la forma acordada, aunque la propietaria estuvo presta a cumplir. De todos modos, al promitente comprador se le hizo entrega material del inmueble, pero no ha pagado el valor del impuesto predial, siendo que se le entregó a paz y salvo.

En consecuencia, pretende que se declare resuelto por mutuo incumplimiento el ya mencionado contrato de compraventa. Se condene al demandado a restituir el predio en las mismas condiciones en que se le entregó, junto con los frutos civiles dejados de percibir desde el 26 de septiembre de 2013, avaluado por perito que designe el juzgado y se le ordene indemnizar los perjuicios causados por el incumplimiento, junto con la condena en costas procesales, dejando las cosas como estarían al inicio del contrato.

#### **DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

A ítem 12 en resumen, expresa la apoderada del promitente comprador que no obstante un error en la titulación del contrato prometido, se trata del mismo acuerdo de voluntades. Que su cliente no hizo el pago inicial en la forma convenida, en virtud de un acuerdo verbal. Que a la fecha de contestación ya cubrió el valor total pactado. Niega lo relativo al pago de impuesto predial insoluto y de cuotas de administración dejadas de pagar.

#### **DE LA CONTRADEMANDA**

A ítem 14 expresa la apoderada del señor Aroldo Ernesto Rúales Gómez que el 26 de septiembre de 2013 su cliente y la señora Isabel Cristina Torres Gaviria firmaron la promesa de compraventa de bien inmueble referida en la demanda inicial por valor de trescientos diez millones de pesos, de modo que en la fecha de la firma el promitente comprador le entregó ciento cincuenta millones de pesos. Que la escritura debía ser firmada el 20 de febrero de 2014, pero con anterioridad la prorrogaron en forma verbal, de modo que continuó haciendo pagos que suman ciento sesenta millones de pesos, aunque no firmaron un otro sí. Que asumió el pago de la administración según paz y

salvo fechado 15 de octubre de 2021. Que se dirigió a la promitente vendedora para acordar fecha para firmar la escritura correspondiente, pero no recibió respuesta.

Solicita que se le ordene a la demandada otorgar la escritura pública de compraventa, se fije fecha y hora para ello, se le condene en costas a la contraparte si se opone.

### **DE LA CONTESTACION A LA CONTRADEMANDA**

A ítem 34 donde en resumen da por cierta la existencia de la promesa de compraventa, pero niega la existencia de su modificación en forma verbal, basado en que debió hacerse por escrito según el artículo 1611 del Código Civil, lo cual no ocurrió así, además que debía contener la fecha de cumplimiento.

También explica en lo atinente a los pagos que es parcialmente cierto, toda vez que el pago total debió hacerse el 20 de febrero de 2014, fecha de suscripción de la escritura prometida. Ni se pactó el pago por abonos, durante un espacio de ocho años, de modo que según afirma su contraparte no cumplió lo pactado en la promesa. Añade que la promitente vendedora sí trató de comunicarse con el demandado cuando fue requerida para el pago de impuestos y cuotas de administración, pero no logró hacerlo.

Tampoco pudo ella rechazar los abonos en mención, ya que, sin su consentimiento, los hacía desde cuentas bancarias o personas ajenas a él, por un corresponsal de Bancolombia, de modo que no podía devolverlos. Sólo después de notificada la demanda inicial, su oponente pagó seis millones de pesos por concepto de cuotas de administración.

### **DE LA SOLICITUD DE ADICIÓN DE LA SENTENCIA.**

**A ítem 51 expresa la apoderada de la demandante inicial**, que en el numeral **sexto de** la parte resolutive de la sentencia mencionada se le ordenó a su cliente quien resulta ser la promitente vendedora, que restituya la suma de \$310.000.000 indexados teniendo en cuenta la fecha en que recibió cada uno de los pagos. Así mismo en el numeral **séptimo** se dispuso que el promitente comprador hiciera entrega de la casa objeto del proceso, dentro del mes siguiente a la ejecutoria de tal decisión y en el punto **octavo** decidió abstenerse de condenar en costas.

Que solicita la adición del numeral **séptimo** en el sentido de tener en cuenta que el demandado Ruales Gómez ha vivido ahí desde el 26 de septiembre de 2013, por lo que resulta injusto devolverle el dinero indexado sin tener en cuenta dicha circunstancia, con

los beneficios y garantías que ello implica, generando angustias en y merma en el patrimonio de la vendedora por razón de la forma en que hizo los pagos, sin respetar lo prometido. Recuerda como en el fallo el despacho hizo referencia a la devaluación del peso colombiano, por eso reitera que el fallo debe ser adicionado en el sentido de ordenar que al hacer la entrega del inmueble se encuentre a paz y salvo por todo concepto de cuotas de administración, servicios públicos. Así también que dicha casa se encuentre en excelente estado de conservación, como él la recibió. De igual modo por razones de igualdad, justicia y equidad se disponga el pago de los valores y frutos dejados de percibir durante el tiempo que el demandado ha disfrutado de la casa, para lo cual acompaña prueba pericial atinente al valor del arrendamiento de dicho inmueble.

Además pide pronunciamiento sobre los beneficios que generaron Enel demandado los efectos del nulitudo contrato, como lo es la tenencia de la casa prometida en venta, desde el 26 de septiembre de 2013, fecha de entrega. Sean compensados los dineros de la indexación con el tiempo que el demandado Arnoldo Rúales Gómez ha vivido en el mencionado lugar

## **DE LA OPOSICIÓN A LA ADICIÓN DE LA SENTENCIA**

**A ítem 55** obra el memorial allegado por la apoderada del demandado RUALES GOMEZ quien en resumen y en oposición a lo solicitado planteó que al tenor del artículo 287 del Código General del Proceso, las sentencias se pueden adicionar cuando: 1) Cuando se omitió la resolución de cualquiera de los extremos de la litis y; 2) Cuando se excluyó resolver cualquier otro punto que debía ser objeto de pronunciamiento. Sostiene que si se aceptare que la solicitud fue presentada en tiempo, entonces debe verse que los presupuestos para adicionar no se cumplen por cuanto ya fueron considerados por el despacho.

Así sostiene con relación al tema de las restituciones mutuas, que en la parte motiva de la decisión se indicó que no se pactó que el comprador pagara las cuotas de administración (**minuto 4:16:50**). En cuanto a los frutos en su decisión el despacho a eso del minuto 4:17:12 también hizo alusión al tema. Agregó cita jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia (sentencia 279 del 2021, radicación 11-001-31-03-021-2004-00088-02) para señalar que cada parte es responsable de las pérdidas de las especies, de su deterioro, de los intereses y frutos y del abono de las mejoras útiles. Que también se motivó la devolución del predio y de los \$310.000.000 indexados según se oye a minuto 4:21:50.

Culmina solicitando que accedese a la complementación, se adicione en el sentido de ordenarle a la demandante Torres Gaviria restituir a su oponente los trescientos diez millones de pesos pagados, indexados y se disponga el pago de intereses respectivos generados sobre dicho valor.

### **CONSIDERACIONES**

LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. Se tiene en cuenta que desde vieja data la Corte Suprema de Justicia ha considerado la legitimación como un presupuesto sustancial según el cual la litis se debe trabar entre el titular del derecho reclamado y la persona llamada a responder por él. Bajo este contexto se debe dar por cumplida esta exigencia tanto por activa, como por pasiva habida cuenta que en este debate son partes, quien suscribieron el contrato de compraventa que la actora pretende sea resuelto, mismo cuyo cumplimiento aspira la contra demandante

LOS PRESUPUESTOS PROCESALES. Para entrar a resolver sobre lo que sea pertinente, se requiere estudiar si se encuentran reunidos los presupuestos procesales, entendidos como los requisitos, sin los cuales no se puede desatar la litis y son: competencia del Juez, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso.

Así cabe anotar que en el sub – lite concurren los presupuestos procesales en cuanto a demanda se aviene a los formalismos de los artículos 82 y siguientes de la ley 1564 de 2012. Por ser el Juez competente para conocer del asunto en razón a la naturaleza del asunto, su cuantía. Las capacidades: para ser parte y, para comparecer al proceso se verifica en ambas partes quienes cuentan con sus respectivas representantes judiciales.

EL PROBLEMA JURÍDICO. Le corresponde a esta instancia determinar si es procedente si es procedente acceder a las solicitudes de adición de la sentencia **civil No. 17 del 06 de diciembre de 2022 ( vista a ítem 44)** presentadas por ambas partes, en la forma antes anotada? Al respecto se responde en sentido **afirmativo**, con base en las siguientes precisiones.

1. Sea del caso mencionar en primer lugar que este proceso fue decidido mediante la sentencia **civil No. 17 del 06 de diciembre de 2022 (vista a ítem 44)**, de modo que en este momento solo atañe ocuparnos de lo relativo al tema de la adición o complementación de la sentencia pretendida por las contendientes procesales.

Cabe agregar que por auto del 29 de agosto pasado, visto a ítem **53** se definió la oportunidad temporal de esta solicitud y la procedencia para emitir la presente decisión; acorde a lo previsto en el artículo 287 del Código General del Proceso.

2. Cabe descartar desde ya la pretendida adición que hace la parte contrademandante al descorrer al solicitud que en tal sentido hiciera la apoderada de la señora Torres Gaviria, habida cuenta que al revisar el texto de su libelo resulta que en él no se incluyó la pretensión del pago de intereses, sobre el capital pagado, menos si pidió el cumplimiento contractual. Por eso, el hecho incluir tal solicitud a esta altura del debate resulta extemporáneo, por ende no puede ser atendida.

3. Pasando a considerar la adición elevada por la parte demandante inicial, se recuerda que tiene fundamento en el artículo 287 del actual estatuto procesal general, a cuyo tenor resulta que el juzgador debe pronunciarse sobre cada uno de los temas propuestos, de modo que, si no lo hiciera al emitir su sentencia, el legislador da la posibilidad de adicionar en orden a cumplir el fin propuesto.

Por lo anterior, dado que en su demanda inicial y reforma respectiva la de la demanda principal (ítem 1 y 20, fl 7 ) sí se incluyó la pretensión atinente a la restitución del predio en las mismas condiciones en que fue recibido y la condena al pago de frutos civiles, sumado al hecho de que ya existe un fallo en que define las pretensiones principales, se hace necesario remitirnos al audio respectivo en lo que respecta a la sentencia (ubicada a ítem 61, minuto 3:51:04 ) en orden a verificar si se incurrió o no en tal omisión de pronunciamiento sobre los aspectos actualmente solicitados.

Así resulta que al minuto **4:16:46** durante la motivación de la sentencia, acorde con el sentido de ella, el despacho pasó a ocuparse del tema relativo al pago de impuesto y cuotas de administración, solicitados en el tema de la adición del fallo. Allí se planteó que en la promesa de compraventa no se pactó tal cosa, por eso no procede imponer tal cosa.

En lo relativo al pago de los frutos civiles, a eso del minuto **4:17:15** de dicho audio, el despacho mencionó que se pidió tal concepto y se pidió que se designara perito para tal fin, también sostuvo la juzgadora que dicha prueba fue denegada por no haberse cumplido con la carga de la prueba y se añadió que no procede reconocer tal concepto porque de acuerdo con la figura que trae la ley 50 de 1936, si ambas partes convinieron en el error de firmar una promesa deficiente, deben asumir las consecuencias, por aplicación del artículo 1746 del Código Civil. También se hizo mención de una sentencia

de 2021 de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Dr Tejeiro Duque, radicación 11001-31-03-003-021-2004-00088-02, para tener en cuenta (**minuto 4:17:30**) que al tenor del artículo 1746 inciso 2 del Código Civil, cada parte deben asumir las consecuencias de las perdidas, de los abonos o frutos, salvo el evento del caso fortuito, que acá no se acreditó.

A lo anterior se debe suma que al examinar dicha grabación en lo que alude a la parte resolutive (**minuto 4:24:50**), se evidencia que en la parte resolutive o se incluyó una decisión sobre los aspectos que hoy se pretenden cuando en forma expresa se dijo denegar todas las pretensiones obrantes en la demanda, en la reforma de la demanda presentada por la señora Isabel Cristina Torres Gaviria.

**Conclusión.** Sirva lo referido para decir que al haberse motivado sobre el tema de los frutos, pago de impuestos, de cuotas de administración, al haberse incluido tal cosa, en la parte decisoria, no procede ahora adicionar la decisión de fondo para hacer consignación expresa sobre unos temas, respecto de los cuales ya existe pronunciamiento, aunque no en el sentido plenamente favorable deseado por la demandante inicial, si no en forma congruente con el sentido negativo, en que fue sustentado como antes se anotó.

Para cerrar esta providencia se pasa a considerar a otro aspecto contenido en la solicitud de adición de la sentencia elevada en nombre de la propietaria Torres Gaviria, y es el relativo a que se especifique que la devolución o entrega de la casa 36 del condominio Campestre Paraíso de las Mercedes, ubicado en Palmira, prometida en venta, debe hacer en iguales condiciones a como fue entregada por la promitente vendedora. Al respecto se debe manifestar, previa revisión del acápite de la demanda y de su reforma, vistos a ítem 1, folio 20 e ítem 20, folio 7 encontramos el acápite de las pretensiones, entre las cuales, en la tercera de ellas, se pide en forma expresa en lo pertinente, que se condene al demandado a la restitución del inmueble identificado con la **M.I. 378-149069** en las mismas condiciones en que se le entregó.

Al respecto remitidos al audio de la sentencia **civil No. 17 del 06 de diciembre de 2022 (vista a ítem 44)**, resulta que en ella se ordenó la restitución del predio, pero no se especificó en que condición, por ello dado que dicho bien aparece especificado en la copia de la escritura pública No. 3000 del 28 de diciembre de 2007, anexa a la demanda (ver ítem 1), allegada por la misma parte solicitante, se accederá a tal complementación.

LAS COSTAS. Pasando a ocuparnos de este tema se debe manifestar que con base en el artículo 365 numeral 5 procesal general acorde al sentido de la sentencia No. 17 del 06 de diciembre de 2022 (vista a ítem 44)

Sin más comentarios con base en lo expuesto, **el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO de Palmira, Valle del Cauca, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de Ley,**

### **RESUELVE**

**PRIMERO: COMPLEMENTAR la sentencia civil No. 17 del 06 de diciembre de 2022 (vista a ítem 44),** en el sentido de ordenar al demandado **ARNOLDO ERNESTO RUALES GOMEZ** a la restitución material del inmueble identificado con la **M.I. 378-149069** en las mismas condiciones físicas en que se le entregó, acorde a lo antes motivado.

**SEGUNDO: DENEGAR en lo demás la complementación de la sentencia civil No. 17 del 06 de diciembre de 2022,** allegada por la demandante **ISABEL CRISTINA TORRES GAVIRIA a ítem 51,** en cuanto pretende las órdenes de pago de frutos civiles, de pago de las cuotas de administración, recibos de servicios públicos, conforme lo antes motivado.

**TERCERO: DENEGAR la complementación de la sentencia civil No. 17 del 06 de diciembre de 2022** pedida por el contrademandante **ARNOLDO ERNESTO RUALES GOMEZ** relativa al pago de intereses generados sobre el capital indexado, según su memorial visto a ítem 55 del expediente, conforme lo antes motivado.

**CUARTO: Sin costas.**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Luz Amelia Bastidas Segura**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Palmira - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ba44c7c647f97b2f2087525738f98d7f2e8175a0c2fab1c21423c95c1321c8e1**

Documento generado en 24/10/2023 04:42:22 PM

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