



Juzgado Civil Municipal de La Mesa Cundinamarca

La Mesa - Cundinamarca - Colombia
www.juzgadocivilmunicipaldelamesa.com

Reporte de Estado

Fecha: 2023-10-02

Total de Procesos : **2**

Número	Grupo y Tipo	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Cuaderno
202200393	CIVIL- VERBAL	GINA PAOLA CASTRO HERRERA	SOCIEDAD LA TOSCANA INVERSIONES.	2023-09-29	1
202300383	TUTELA- TUTELA - DEBIDO PROCESO	BETTY CANTE ORTIZ	COMISARIA DE FAMILIA DE LA MESA CUNDINAMARCA	2023-09-29	1

DIANA MIREYA RODRIGUEZ TORRES
Secretaria



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA CUNDINAMARCA**

La Mesa, veintinueve (29) de Septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	Verbal-RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA- menor cuantía
Demandante:	GINA PAOLA CASTRO HERRERA Y OTRO
Demandados:	LA TOSCANA INVERSIONES
Radicación	253864003001 2022 00393 00
Decisión	Sentencia

I. ASUNTO

Procede el despacho a proferir fallo dentro del presente asunto, de acuerdo con los siguientes,

II. ANTECEDENTES

La presente demanda fue radicada el día 06 de Octubre de 2022, se inadmitió por no haberse agotado el requisito de procedibilidad referente a la conciliación extraprocesal, presentando subsanación, y haciendo caer en cuenta al despacho que al solicitarse medida cautelar [innominada] no es necesario agotar el requisito exigido, se admitió la demanda por Auto del 06 de Diciembre de 2022, y se dispuso que para que se decretara la medida cautelar, era necesario prestar caución conforme al numeral 2 del Art. 590 del CGP (*anexo 7*).

En fecha 17 de Febrero de 2023, el señor LUIS ARIEL TORRES ALVAREZ, remitió memorial al correo institucional del Juzgado solicitando la notificación del proceso, pese a que el ciudadano no hacía parte del extremo pasivo, del certificado de existencia y representación legal se pudo extraer que él era quien fungía como representante legal de la persona jurídica demandada, razón por la cual se tuvo por notificado a la sociedad demandada conforme al Art. 301 del CGP (*anexo 14*); en oportunidad, mediante apoderado judicial contestó la demanda, pronunciándose sobre los hechos, allegando pruebas, oponiéndose a las pretensiones y formulando la excepción de mérito que denominó **COBRO DE LO NO DEBIDO** (*anexo 16*). Las excepciones formuladas merecieron respuesta por parte de la parte actora, cuyo escrito reposa en anexo 18.

Debidamente integrado el contradictorio, por Auto del 02 de junio de 2023, se fijó fecha para la Audiencia de que trata el Art. 372 y 373 del C.G.P., para el día 25 de Julio de 2023, llegada la fecha y hora señalada se indagó sobre el ánimo conciliatorio de las partes sin que se pudieran encontrar un punto medio entre los intereses de las partes que permitieran solucionar la controversia de manera autocompositiva.

Hubiese sido del caso continuar con la siguiente etapa procesal, sin embargo, el Despacho advierte que, entre las cláusulas pactadas en el contrato de promesa de venta, sobre el que recae la acción de Resolución, se estipuló concretamente en la cláusula novena que las diferencias surgidas entre las partes, debían ser dirimidas en primero lugar ante un centro de conciliación legalmente reconocido. Ante esa expresa voluntad y con el fin de evitar nulidades posteriores se otorgó un plazo de

30 días para que se cumpliera ese requisito formal y se fijó como fecha para continuar con la diligencia el día 07 de Septiembre de 2023, en caso de que no hayan podido lograr zanjar las diferencias por la conciliación.

Así que llegado el día 07 de Septiembre de 2023, y habiéndose acreditado el cumplimiento del requisito de procedibilidad acordado entre las partes y exigido por el despacho, se procedió darle continuidad a la etapa procesal correspondiente; de esta manera, se practicó el interrogatorio de parte a los extremos procesales, se fijó los hechos del litigio, se recibió la prueba testimonial decretada y se escuchó los alegatos de conclusión de los apoderados.

De las actuaciones adelantadas se pudo establecer el alcance tanto de las pretensiones como de las excepciones formuladas, así:

DE LAS PRETENSIONES

El escrito de la demanda pretende la declaratoria de la RESOLUCIÓN PARCIAL del contrato de promesa de compraventa suscrito el 20 de Octubre de 2021, mediante el cual LA TOSCANA INVERSIONES S.A.S., se obligó a transferir a favor de GINA PAOLA CASTRO HERRERA, y SANDRO DANILO VARGAS DÍAZ, el derecho de propiedad, dominio y posesión sobre los inmuebles LOTES 9, 11, 12, 18 y 19 de la Manzana A y lote 17 de la Manzana B que hacen parte de la Urbanización Balcones del Hato del Municipio de La Mesa.

Que como consecuencia de lo anterior se ordene a LA TOSCANA INVERSIONES S.A.S., la devolución de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) por concepto de valor pagado demás junto con la indexación respectiva y los intereses corrientes, además del pago de perjuicios y la correspondiente cláusula penal equivalente a CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000).

DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante apoderado judicial la pasiva contestó la demanda haciendo pronunciamiento sobre los hechos y proponiendo la excepción de mérito que denominó:

COBRO DE LO DEBIDO

Expone el Mandatario judicial de la demandada que quien incumplió el contrato fue el accionante, por lo que son ellos quienes deben pagar los dineros y perjuicios relacionados en la contestación de la demanda, usó el mismo argumento para la objeción al juramento estimatorio, refirió en el escrito de contestación que la parte actora es quién debe hacer el pago de la cláusula penal a favor de la sociedad demandada, precisó que el valor de la misma es de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000), también reclamó el pago de manera completa del precio del Lote No. 19 puesto que queda un saldo de VEINTE MILLONES (\$20.000.000) teniendo en cuenta que el pago en especie pactado por NOVENTA MILLONES (\$90.000.000), representados en una camioneta AUDI, no se hizo como se depende del certificado de tradición en el que no se encuentra realizado el traspaso.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS EXCEPCIONES (Anexo 18)

COBRO DE LO NO DEBIDO

Señala que la excepción corresponde a un proceso ejecutivo y no a un proceso verbal de resolución del contrato de promesa de venta, refiriéndose al pago en especie representado en la camioneta AUDI, precisó que el automotor está en posesión de la demandada, que el traspaso no se ha podido formalizar por falta de colaboración de la demandada, con relación al cumplimiento de requisitos formales exigidos por la secretaría de tránsito y que además para el traspaso no se estipulo fecha, hizo alusión a que la promesa de compraventa incluía el otorgamiento de licencias de construcción sobre cada lote que fueron radicadas en Abril de 2022.

Encontrándose practicadas las pruebas decretadas corresponde dictar una decisión de fondo, previo las siguientes,

CONSIDERACIONES

No se advierte la presencia de irregularidades que ameriten la declaratoria de nulidades de carácter adjetivo; De otro lado, observa el despacho que se hallan satisfechos a cabalidad los denominados presupuestos procesales, en virtud a que la demanda no ofrece vicios de forma; este Juzgado es competente para conocer el presente asunto y finalmente, es pregonable la capacidad para ser parte y para comparecer a juicio en ambos extremos de la lid procesal, razones que imponen la emisión de un fallo de fondo, en esta instancia.

En primer lugar, se hará una ubicación de la naturaleza del proceso dentro del sistema normativo.

A. PROMESA DE COMPRAVENTA:

La promesa de compraventa es un contrato preparatorio, o parte inicial de un contrato de compraventa en el que se concreta lo prometido en el contrato de promesa, de esta manera el contrato de promesa de compraventa se entiende cumplido cuando se celebra el contrato de compraventa en las condiciones prometidas.

A voces del Art. 1611 del C.C. tenemos que:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1.) Que la promesa conste por escrito.*
- 2.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.*
- 3.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*
- 4.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”

Como todos los contratos debe cumplir unos elementos esenciales como la identificación de las partes, el objeto del contrato, tratándose de bienes inmuebles, su correspondiente identificación, precio y forma de pago, la fecha de cumplimiento de la promesa pactada.

Elementos que se encuentran configurados en el Documento de Promesa de venta aportado y relacionado en la demanda que fue tenido como cierto por la parte demandada.

En síntesis, ante la existencia y validez del documento que contiene el negocio jurídico que se pretende resolver en la presente acción, sin que el mismo hubiera sido tachado de forma alguna, lo que permite determinar, para el presente asunto, que el contrato que se pretende resolver reúne los requisitos de capacidad, identificación e individualización de la obligación, además de las contenidas en el artículo 1611 del Código Civil.

En materia contractual, las estipulaciones consignadas en los mismos orientan la conducta de los intervinientes, imperando la iniciativa individual en la celebración de los convenios con la única limitación que esas estipulaciones no contravengan la Constitución Política y las leyes de orden público, es así que los contratos constituyen Ley para las partes conforme los disponen los Arts. 15, 16 y 1602 del Código Civil.

A voces del Art. 1546 del Código Civil, los contratos bilaterales tienen incluida de manera tácita la **Condición Resolutoria**, en el evento que no se dé cumplimiento a lo pactado por uno de los contratantes, en tal situación la parte cumplida puede pedir o bien la resolución del contrato o el cumplimiento del mismo, y en ambos eventos la indemnización de los perjuicios respectivos, luego, es de la naturaleza de esta acción que quien la invoca no haya faltado a sus obligaciones contractuales, pues en caso contrario sus pretensiones se enervarían mediante la excepción de contrato no cumplido, en los términos del artículo 1609 del Código Civil.

De esta manera son presupuestos de la Acción Resolutoria del contrato:

- Que se trate de un contrato bilateral legalmente celebrado como fuente de obligación;
- Cumplimiento o allanamiento a cumplir las obligaciones por parte del actor;
- Incumplimiento, total o parcial, de las obligaciones a cargo del demandado;
- En el evento de tratarse de una promesa de celebrar un contrato, que se cumplan los requisitos previstos en el Artículo 89 de la Ley 153/1887 que subrogó el Art. 1611 del Código Civil.

Corresponde, ahora determinar si hay lugar a incumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes.

Con relación a la primera promesa de venta que versó sobre lotes 18 y 19 se tiene tanto de la documental aportada como de lo manifestado en los interrogatorios de parte que la misma fue dejada sin efecto en la medida que en la nueva promesa se consagró en la cláusula décimo segunda denominada *Estipulaciones anteriores*: “Las

partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente Contrato de Promesa de Compraventa, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro Contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.” Razón por la cual el contenido de ella no será tenido en cuenta en la decisión que se profiera.

Con respecto a la segunda promesa de compraventa tenemos que el promitente vendedor se obligó a transferir a título de venta el derecho de dominio y posesión plena de los lotes No. 9, 11, 12, 18 y 19 de la Manzana A y el lote No. 17 de la Manzana B, que hacen parte de uno de mayor extensión registrado en el FMI 166-82593 de la ORIP de La Mesa, y se pactó cómo precio TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$360.000.000), que serían pagados con la entrega de una camioneta de placas RHW-891, marca AUDI, color marrón teca metalizado que debería ser entregada el 23 de Octubre de 2021, CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000), en efectivo o consignación y los restantes DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$230.000.0000), debían ser entregados el 28 de Febrero de 2022, fecha en la que se otorgaría la Escritura Pública de los lotes Nos. 9, 11, 12 de la Manzana A y el Lote No. 17 de la manzana B; La firma de la escritura sobre los lotes 18 y 19 se pactó para 10 de Noviembre de 2021.

De las pruebas documentales allegadas al proceso se tiene el otorgamiento de la Escritura Pública No. 138 del 17 de Febrero de 2022, título traslativo de dominio en la que se recoge la compraventa de los Lotes Nos. 10, 19 y 20 efectuada por parte de LA TOSCANA INVERSIONES S.A.S., a favor de SANDRO DANILO VARGAS DÍAZ y GINA PAOLA CASTRO HERRERA, correspondientes a las matrículas inmobiliarias 166-111028; 166-111037 y 166-11038. Nótese que los lotes 10 y 20 hacían parte de la primera promesa de venta, contrato sobre el cual, como se dijo anteriormente no merece pronunciamiento del Despacho, con relación a la promesa de compraventa del Lote No. 19 que fue pactado en la segunda promesa de compraventa, es decir la celebrada el día 20 de Octubre de 2021, en la que además también se pactó como fecha para otorgamiento de la Escritura Pública el día 10 de Noviembre de 2021, en esa misma fecha también se otorgaría Escritura Pública sobre los Lotes Nos. 10, 18 y 20, según consta en la cláusula sexta de la promesa de venta. No se allegó acta de comparecencia por ninguno de los extremos contratantes, aquí extremos procesales, ni existe documento que se haya pactado fecha alguna para la firma de la Escritura Pública que recoja la compraventa del Lote No. 18.

Cosa que, sí sucedió con relación a la protocolización de la venta de los Lotes Nos. 9,11,12 de la Manzana A y lote 17 de la Manzana B, cuya fecha se había pactado para el 28 de Febrero de 2022, al respecto la Notaría Única de Anapoima, certificó la comparecencia del señor ARIEL TORRES, como representante legal de la S.A.S., demandada, demostrando así su voluntad de cumplimiento con una de las obligaciones contraídas, además que se dejó constancia de todos los documentos presentados y necesarios para la firma de la Escritura Pública.

Por su parte, la demandada afirma que quien incumplió lo pactado fue la demandante en la medida que hasta la fecha no ha realizado el traspaso del vehículo que, hacia parte del precio, y que no asistió a la cita para la firma de la Escritura Pública el día 28 de Febrero de 2022. Téngase en cuenta que lo pactado en la promesa de venta fue la **entrega vehículo**, mas no se especificó el trámite relacionado con el traspaso, ni se fijó fecha para ello, entrega que fue realizada como se pudo establecer en la demanda, su contestación y en el interrogatorio de parte practicado donde se

aceptó por parte del representante legal de la persona jurídica demandada haber recibido el vehículo.

Con base en lo anterior se puede establecer que uno y otro cumplieron parte de lo pactado, como es el pago de algunas cuotas acordadas (promitente comprador) y el haber asistido a la Notaría el día 28 de febrero de 2022, (promitente vendedor); pero así mismo también existen obligaciones incumplidas por parte de ambos extremos contratantes y que aquí ostentan la calidad de extremos procesales, pues el promitente comprador no se hizo presente en la Notaría Única de Anapoima, el día 28 de Febrero de 2022, para la firma de las correspondiente escritura y no pagó el valor restante, por su parte el promitente vendedor. no compareció en la fecha establecida para la firma de la escritura de la compraventa que recaía sobre el Lote 18 de la manzana A, sin que constara por escrito, como quedó pactada en la promesa de compraventa, la fijación de nueva fecha, hora o lugar para ello.

Es así como las dos partes incumplieron lo pactado lo que da lugar a la figura jurídica conocida como MUTUO DISENSO TÁCITO, que se enmarca dentro de la siguiente teoría:

MUTUO DISENSO TÁCITO

El principio de la autonomía de la voluntad significa que el contrato deriva su fuerza obligatoria de las voluntades de las partes, que son soberanas. Existen, pues, dos elementos en el principio de la autonomía de la voluntad: por una parte, la soberanía de la voluntad, y por otra, la fuerza obligatoria de la voluntad. Estos dos elementos del principio de la autonomía de la voluntad privada resultan de especial relevancia, no solo para darle vida jurídica a un negocio jurídico y exigibilidad a las obligaciones que del mismo derivan, sino que también para dar por terminado un vínculo negocial preexistente, en tanto haya un acuerdo previo, expreso o tácito en ese sentido, que sea proveniente de la voluntad conjunta de las partes que inicialmente le dieron origen.

Es así como el artículo 1602 del Código Civil establece que

“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

Entonces, el mutuo disenso se predica sobre contratos que gozan de plena existencia y validez jurídica, que por contar con integra vigencia insta necesariamente a las partes contratantes a cumplir las prestaciones debidas en el tiempo, modo y lugar convenidos por lo que, en principio, su fuerza vinculante no puede ser desconocida arbitrariamente por ninguna de las partes vinculadas, pero en el caso de disolverse tal vínculo contractual procedería no por una causa legal que impida reconocer su existencia y validez, sino que tendría su fundamento en la libre voluntad de las partes contratantes que conjuntamente se ha dirigido a disolver el contrato previamente formado.

Así que, cuando se incumple simultáneamente las dos partes, se abre paso al rompimiento del contrato como en efecto sucedió en el presente caso, como se mencionó anteriormente, sin que sea necesario entrar a calificar las obligaciones incumplidas ni de manera cuantitativa ni cualitativa, pues en la promesa de venta se pactó cualquier incumplimiento.

La doctrina y la jurisprudencia ha manifestado que el libre desarrollo de la personalidad, sin más limitaciones que los derechos de los demás y el orden jurídico conforma la autonomía de la voluntad privada como un pilar de las garantías individuales.

En sentencia C-341 DE 2003, siendo M.P. JAIME ARAUJO RENTERÍA consagro:

“(...) 3. Según la doctrina jurídica, la autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación.

Tal institución, de carácter axial en el campo del Derecho Privado, tiene como fundamento la filosofía política francesa y el pensamiento económico liberal de la segunda mitad del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX, con base en la consideración de la libertad natural del individuo, quien, en ejercicio de su voluntad, puede contraer o no obligaciones y adquirir correlativamente derechos y fijar el alcance de unas y otros. En este sentido se consideró que si en virtud de su voluntad el hombre pudo crear la organización social y las obligaciones generales que de ella se derivan, por medio del contrato social, con mayor razón puede crear las obligaciones particulares que someten un deudor a su acreedor.

Por otra parte, desde el punto de vista económico, se partía de la base del postulado ‘laissez faire, laissez passer’(‘dejar hacer, dejar pasar) como principio rector de la actividad del Estado y se consideró que la autonomía de la voluntad privada era el mejor medio para establecer relaciones útiles y justas entre los individuos, teniendo en cuenta que ningún ser humano razonable prestaría su consentimiento a compromisos que le ocasionaran perjuicio y tampoco sería injusto consigo mismo; en este último sentido, uno de los exponentes de la doctrina jurídica de esa época expuso una fórmula célebre según la cual ‘qui dit contractuel dit juste’(‘quien dice contractual dice justo’).

(...)

Dentro de este cuadro, la autonomía permite a los particulares: i) celebrar contratos o no celebrarlos, en principio en virtud del solo consentimiento, y, por tanto, sin formalidades, pues éstas reducen el ejercicio de la voluntad; ii) determinar con amplia libertad el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres; iii) crear relaciones obligatorias entre sí, las cuales en principio no producen efectos jurídicos respecto de otras personas, que no son partes del contrato, por no haber prestado su consentimiento, lo cual corresponde al llamado efecto relativo de aquel.

4. Dicha concepción casi absoluta del poder de la voluntad en el campo del Derecho Privado fue moderada en la segunda mitad del siglo XIX y durante el siglo XX como consecuencia de las conquistas de los movimientos sociales y la consideración del interés social o público como una entidad política y jurídica distinta e independiente de los intereses individuales y superior a éstos, que

inspiró la creación del Estado Social de Derecho y la intervención del mismo, en múltiples modalidades, en el desarrollo de la vida económica y social, para proteger dicho interés y especialmente el de los sectores más necesitados de la población, lo cual ha limitado visiblemente el campo de acción de los particulares en materia contractual. Por tanto, se puede afirmar que en la actualidad el principio de la autonomía de la voluntad privada mantiene su vigencia pero con restricciones o, visto de otro modo, se conserva como regla general pero tiene excepciones.

5. En lo que concierne al Estado colombiano, el Código Civil, sancionado el 26 de Mayo de 1873, consagró la concepción original de la autonomía de la voluntad privada, como se desprende principalmente de los Arts. 16, en virtud del cual 'no podrán derogarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden y las buenas costumbres', y 1602, según el cual 'todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales'.

Como consecuencia, en el ordenamiento jurídico colombiano, al igual que en muchos otros, la autonomía de la voluntad privada se mantiene como regla general, pero con restricciones o excepciones por causa del interés social o público y el respeto de los derechos fundamentales derivados de la dignidad humana."

Este análisis lleva la inferencia que el contrato de promesa de venta se encuentra disuelto por voluntad de las partes que decidieron no cumplir lo prometido.

Al existir incumplimiento por los dos extremos contratantes no hay lugar al cobro de la cláusula penal que fue pactada como indemnizatoria, sino que corresponde resolver la manera como se entenderá resuelto el contrato puesto que no se hará en su totalidad sino de manera parcial.

En este punto es importante precisar que con relación al lote No. 18 que según narrativa de la contestación de la demanda fue reemplazado por el lote No. 9, situación que fue corroborada por la señora GINA PAOLA CASTRO, cuando en el interrogatorio de parte señaló que se llegó a un acuerdo con el señor LUIS ARIEL TORRES, para que en las escrituras que se firmaran se recogieran las ventas sobre los lotes prometidos incluido el número 9 y que ese acuerdo se pactó de manera verbal, por lo que no puede tenerse en cuenta, puesto que lo pactado en la promesa de venta no admite acuerdos verbales.

Con la anterior claridad se revisará los pagos realizados a favor de la TOSCANA INVERSIONES S.A.S., se incluirá los realizados como cumplimiento de la obligación de la primera promesa de compraventa porque la fecha de la firma de la escritura de los lotes allí pactados se plasmó en la segunda promesa de compraventa, y la compraventa como tal requiere entre sus elementos que se haya pagado un precio, de esta manera, los pagos efectuados se sintetizan así:

PRIMERA PROMESA

Cuota inicial primera promesa de compraventa	\$ 30.000.000
Cuota del mes de Abril de 2021	\$ 10.000.000
Cuota del mes de Mayo de 2021	\$ 10.000.000
Cuota del mes de Junio de 2021	\$ 10.000.000
6 cuotas en el mes de Octubre	\$ 60.000.000
VALOR TOTAL	\$120.000.000

SEGUNDA PROMESA

Cuota inicial primera promesa de compraventa	\$ 40.000.000
Pago en especie Camioneta AUDI	\$ 90.000.000
VALOR TOTAL	\$130.000.000

Ahora la escritura aportada da cuenta que se transfirieron TRES (3) LOTES, cuyo precio correspondería a CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000), y a la fecha se tienen entregados DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000) incluido el pago en especie representado en el camioneta AUDI, por lo que el promitente vendedor debe devolver al promitente comprador SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) con la correspondiente indexación, sin que haya lugar al pago de perjuicios reclamados en el juramento estimatorio puesto que su causación no fue demostrada.

De la excepción formulada por la pasiva y denominada **cobro de lo no debido**, prosperará de manera parcial, en la medida que no hay lugar al cobro de la cláusula penal pretendida debido a que hubo incumplimiento de las dos partes contratantes, por parte del Juzgado, actuando con la facultad concedida en el Art. 282 del CGP, de manera oficiosa se reconoce la excepción contrato no cumplido por las razones que se han esbozado anteriormente y que da lugar a la figura del mutuo disenso tácito.

Así que, como se ha manifestado anteriormente en el presente asunto ha operado la resolución del contrato por mutuo disenso tácito, esta situación produce el efecto de extinguir todo vínculo jurídico que pueda derivarse de él, así que deja sin efecto toda obligación pasada y futura debido a la retroactividad que lo caracteriza, **excepto las necesarias para devolver las cosas al estado anterior**, es así que la resolución de un contrato tiene como efecto volver las cosas a como estaban antes de la celebración del mismo, lo que abre paso a que se restituya las mutuas como lo advirtió la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en SC11287 del 17 de Agosto de 2016 siendo ponente el Honorable Magistrado ARIEL SALAZAR MARTÍNEZ:

“«El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia.

(...)

Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta”

«En razón de la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador, las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas, por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que ésta hubiere producido. Por su parte, el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad.»

Finalmente, es claro que la restitución del valor correspondiente a los SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) ha de realizarse indexando el valor correspondiente allí pactado, ya que, en aplicación del artículo 1617 del Código Civil. (Reiteración de la Sentencia de 17 de agosto de 2016. Indexación. Reiteración de la Sentencia de 25 de abril de 2003. (SC2307-2018; 25/06/2018)), bajo la premisa de que el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, y partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio, es así que la pretensión de indexación está llamada a prosperar.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA (CUNDINAMARCA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR resuelto el contrato objeto del presente asunto, denominado por las partes como CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, suscrito el día 20 de Octubre de 2021 entre; por un lado, los demandantes GINA PAOLA CASTRO HERRERA Y SANDRO DANILO VARGAS DÍAZ y, por otra parte, la demandada LA TOSACANA INVERSIONES S.A.S., representada legalmente por el señor LUIS ARIEL TORRES ALVAREZ, por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR a la demandada LA TOSACANA INVERSIONES S.A.S., a la restitución del valor de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) resultantes de la conforme a lo dispuesto en la parte motiva de esta sentencia y que corresponde al saldo del precio pagado por los lotes sobre los que no cumplió lo pactado en el contrato de promesa de compraventa que ha sido declarada resuelta.

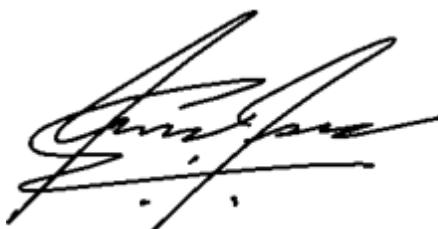
TERCERO: La suma determinada en el ordinal anterior debe ser transferida y/o pagada en un lapso de CINCO (05) DÍAS contados a partir del día siguiente a la ejecutoria de esta decisión, con la correspondiente indexación que resulte de aplicar

los intereses civiles del 6% anual, conforme a lo esbozado en la parte motiva de la presente decisión.

CUARTO: CONDENAR a la demandada LA TOSACANA INVERSIONES S.A.S., en costas. Por Secretaría inclúyase como agencias en derecho la suma de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$4.900.000).

SEXTO: Ejecutoriada esta providencia, archívense las presentes diligencias.

NOTIFIQUESE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'César Leonardo Castillo Torres', written in a cursive style.

CÉSAR LEONARDO CASTILLO TORRES
JUEZ



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Civil Municipal de La Mesa Cundinamarca

Datos del Proceso

CUA

202300383

CUI:

DEMANDANTE:	52538515	BETTY CANTE ORTIZ Finca Tres Custodiod San Javier La Mesa
DEMANDADO:	A599	COMISARIA DE FAMILIA DE LA MESA CUNDINAMARCA Cra 8# 21 esquina, La Mesa

Apoderado: En causa propia

Fecha de Radicado: 2023-09-15

Folio: 383

Tomo: 52

253864003001-202300383